

Teil B Textteil

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen.....	3
2	Planungsvoraussetzungen.....	4
2.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Anmerkung zum Verfahrensablauf	4
3	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt.....	6
4.2	Regionalplanung	8
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4.4	Einzelhandelskonzept	10
4.4.1	Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Tangerhütte... ..	10
4.4.2	Einzelhandelskonzept	11
4.5	Auswirkungsanalyse	16
4.5.1	Nachnutzungsperspektive des EDEKA-Bestandsmarktes	17
4.5.2	Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse	18
5	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6	Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
6.1	Bauweise	21
6.2	überbaubare Grundstücksflächen.....	21
7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	22
8	Anlagen der Außenwerbung.....	23
9	Verkehrsflächen/ Flächenbefestigungen	23
10	Ver- und Entsorgung	23
11	Brandschutz.....	26
12	Immissionsschutz.....	28
13	Abfallentsorgung	29

14	Denkmalschutz	29
15	Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	31
16	Belange des Umweltschutzes	32
17	Flächenbilanz.....	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	vorläufige Planung; Quelle: PROCO GmbH Oschersleben, ohne Maßstab	6
Abbildung 2:	Beikarte 17 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)	8
Abbildung 4:	Ausschnitt wirksamer FNP (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt Tangerhütte).....	9
Abbildung 5:	Ausschnitt 6. Änderung des FNP (ohne Maßstab).....	10
Abbildung 6:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur Stadtgebiet Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Karte 2 Einzelhandelskonzept)	13
Abbildung 7:	Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Abb. 20 Einzelhandelskonzept)	14
Abbildung 8:	Übersicht Steuerungsempfehlungen (Quelle: GMA2022, Abb. 26 Einzelhandelskonzept)	15

Anhang

Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte 2022, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Dresden, Stand 22.03.2022

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Tangerhütte, Otto-Nuschke-Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Dresden, Stand 22.03.2022

Schalltechnische Untersuchung, Immissionsschutz I Gewerbelärm – Schallimmissionsprognose Neubau Lebensmittelmarkt, Otto-Nuschke-Straße in 39517 Tangerhütte, Version 1.0 I 22.05.2023, goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik

Artenschutzfachbeitrag, Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Stand Mai 2024

1 **Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen**

Die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auf den nachfolgend benannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 153)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I S. 151)
- Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz- USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346)

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Sven-Uwe Pietsch, Stendal mit Stand 03.06.2022 (Lagesystem: ETRS89, Zone 32 / Höhenbezugssystem: DHHN2016) erstellt.

2 Planungsvoraussetzungen

2.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 (BV 586/2021) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 1a, § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB i.V.m. § 11 BauGB beschlossen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie des Artenschutzfachbeitrages wurde die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hohenberg-Krusemark beauftragt.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Tangerhütte Flur 4 die Flurstücke 235 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. Der vorhandene Baumbestand im Süden des Plangebietes soll erhalten bleiben.

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte 2022 außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Das Einzelhandelskonzept, Stand 22.03.2022 wurde in der Stadtratssitzung vom 06.07.2022 (BV 883/2022) durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bestätigt und ist dementsprechend für künftige Planungen heranzuziehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes, ist dieses dem Innenbereich zuzuordnen. Dementsprechend ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB geplant.

Mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personalkosten entstehen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte durch den Bebauungsplan „Nahversorger Neustädter Ring“ keine weiteren Kosten. Die Kostenübernahme wird nach § 11 BauGB zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.2 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Wie in Kapitel 2.1 ausgeführt, wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 30.06.2021 gefasst. Der Bebauungsplan soll als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daraus folgend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aufgrund der Größe und der Lage des geplanten Vorhabens im Stadtgebiet von Tangerhütte erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt in der Stadt Tangerhütte auf einer bereits bebauten Fläche, auf der

sich eine ehemalige Sporthalle befindet. Diese gehört zum ehemaligen Gymnasium der Stadt Tangerhütte. Damit dient der Bebauungsplan der Umsetzung einer Maßnahme der Innenentwicklung.

- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²; das Baugebiet selbst beläuft sich auf 15.467 m².
- **Bezugnehmend auf § 13a Absatz 2 Pkt. 3 BauGB leistet das geplante Vorhaben einen Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie einer umfassenden Sicherung zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.**

3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal **1.900 m²**. **Zulässig sind außerdem die für den Betrieb des Nahversorgers erforderlichen Büros und Verwaltungs-, Aufenthalts- und Lagerräume.**

Grundlage für die Planungen ist das vorliegende Einzelhandelskonzept der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Festlegung von Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Tangerhütte. Bereits in diesem Konzept wird auf die Bedeutung des Nahversorgungsstandortes am Neustädter Ring bzw. wie im Einzelhandelskonzept benannt an der Otto-Nuschke-Straße eingegangen. Das Einzelhandelskonzept wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitet. Das vorliegende und durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bestätigte Einzelhandelskonzept ist gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigt, dass die Lebensmittelbranche zur besseren Präsentation der Ware, insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personen einerseits breitere Gänge zwischen den andererseits niedrigeren Regalen vorsieht, woraus sich eine bessere Reichhöhe der Produkte und Waren ergibt. **Dies führt zu einer notwendigen Erhöhung der Verkaufsfläche bei einem sich nicht wesentlich änderndem Warenangebot. Darüber hinaus wird zur Qualitätsergänzung weitere Verkaufsfläche benötigt. Daraus folgend erhöht sich die Verkaufsfläche regelmäßig in die Großflächigkeit.**

Zweck des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“. Hierzu ist seitens der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit § 11 BauGB erforderlich.



Abbildung 1: vorläufige Planung; Quelle: Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, ohne Maßstab

Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte gemäß § 8 Absatz 3 im Parallelverfahren geändert. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls am 30.06.2021 gefasst.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt

Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt

Für die Realisierung des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" sind die Ziele 48 bis 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, hier insbesondere Ziel 48 und Ziel 52 beachtlich. Die beiden Ziele haben folgenden Inhalt:

Z 48: "Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem

Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiben, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen, dürfen durch auftretende Personenkraftwagen und Lastkraftwagen zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."

Z 52: "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 oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren 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 Landesentwicklungsplan."

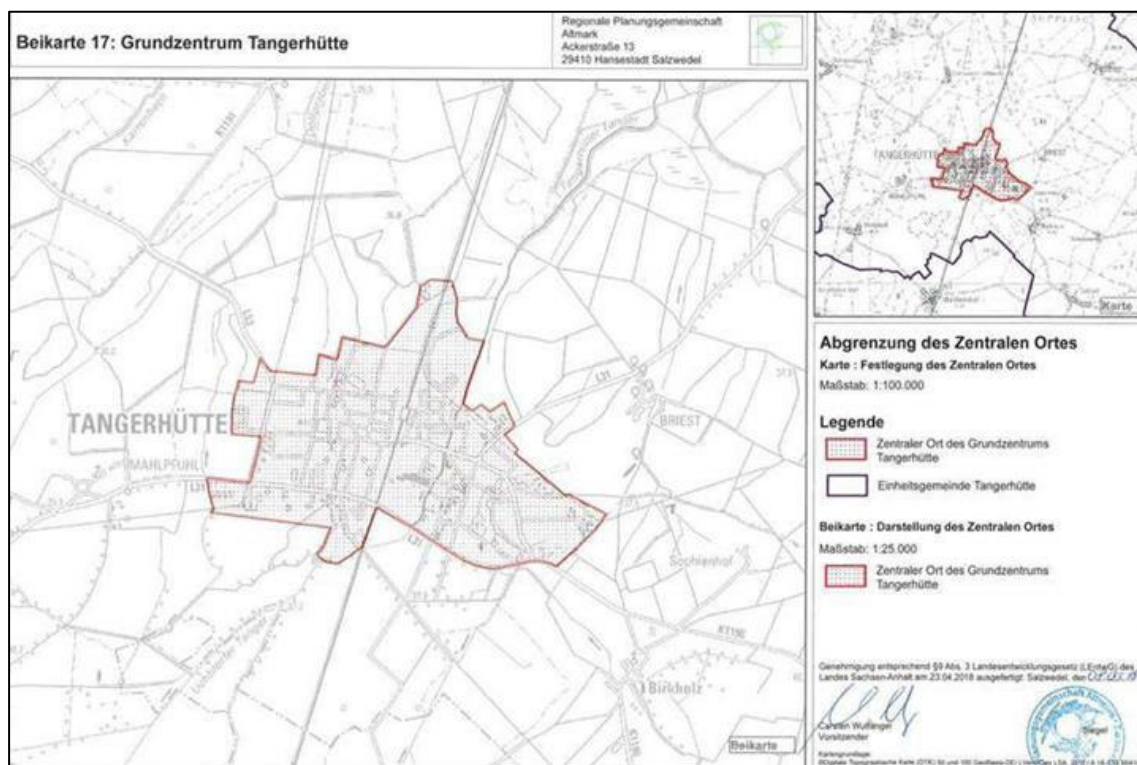


Abbildung 2: Beikarte 17 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist nachzuweisen, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Tangerhütte unzulässig beeinträchtigt wird. Der entsprechende Nachweis wurde in der "Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Tangerhütte, Otto-Nuschke-Straße" durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

mit Sitz in Dresden, Stand 23.12.2021, erbracht.

Die Landesregierung des Landes Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 den Beschluss zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes gefasst. Zwischenzeitlich wurde der 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben.

4.2 Regionalplanung

In der "Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ für die Planungsregion Altmark" beschlossen durch die Regionalversammlung am 28.06.2017, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 23.04.2018, ist die Stadt Tangerhütte als Grundzentrum definiert.

Demnach ist ein Grundzentrum ein jeweils im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Stadt oder Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen. Die zentralen Orte wurden im Einvernehmen mit den jeweiligen Kommunen abgegrenzt.

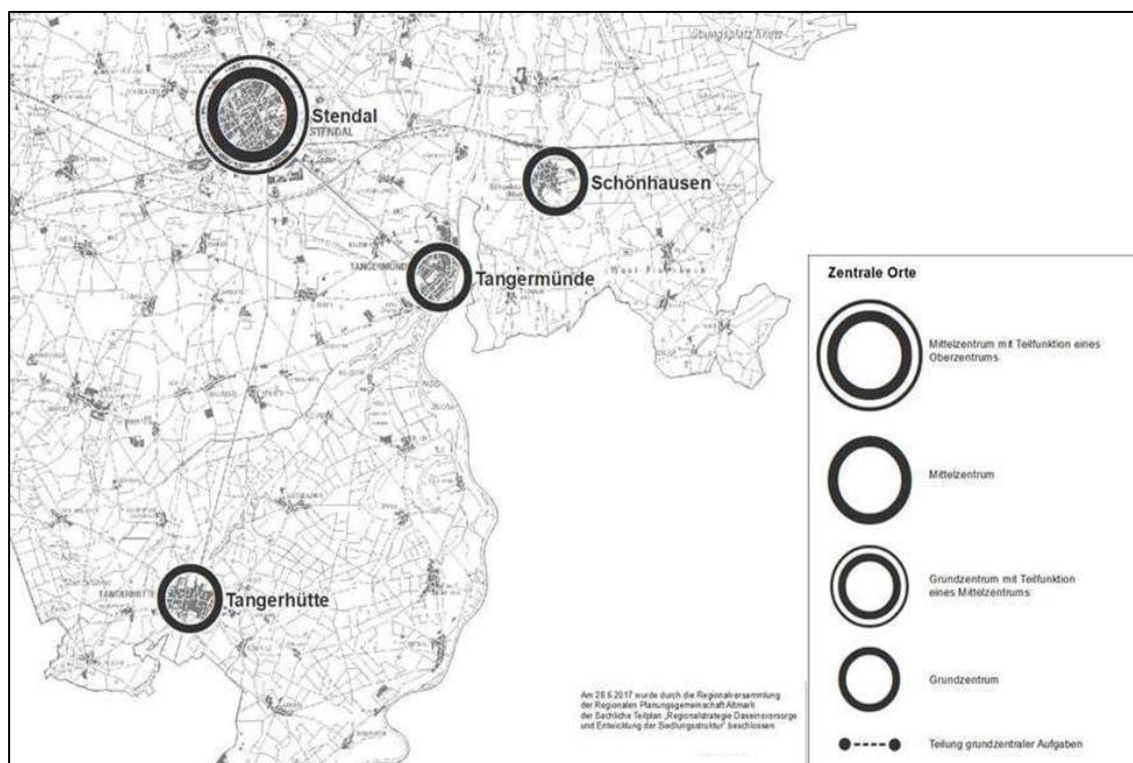


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

Die Stadt Tangerhütte ist im Sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft weist in Ihrer Stellungnahme vom 23.11.2022 darauf hin, dass in der 87. Sitzung der Regionalversammlung am 22.06.2022 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung des regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 beschlossen wurde. Ebenso sind die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Darüber hinaus sind die im LEP 2010 LSA vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung zu übernehmen.

Es wird festgestellt, dass in Aufstellung befindliche Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Februar 1993 genehmigt worden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“ der Standort als Wohnbaufläche dargestellt. Diese wurde in dem betreffenden Bereich durch das Symbol Sportplatz ergänzt.

Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab und wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 4: Ausschnitt wirksamer FNP Stadt Tangerhütte (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt Tangerhütte)

Das Plangebiet des zu ändernden Flächennutzungsplans (6. Änderung) wird künftig als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel ausgewiesen (**siehe Abbildung 5**).

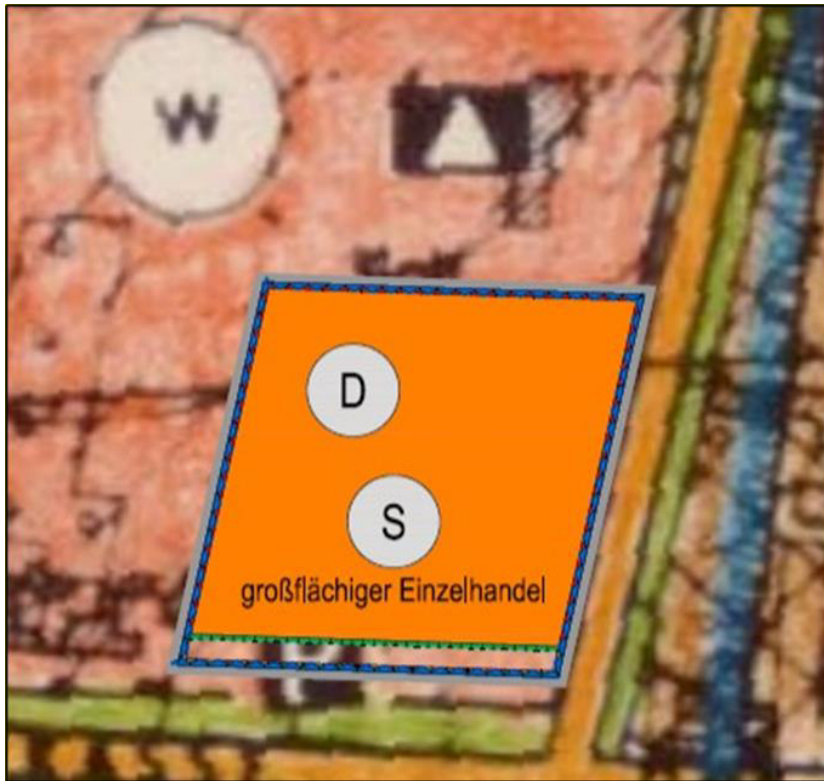


Abbildung 5: Ausschnitt 6. Änderung des FNP (ohne Maßstab)
(Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft)

4.4 Einzelhandelskonzept

4.4.1 Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Tangerhütte

Im Auftrag der Stadt Tangerhütte wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Niederlassung Dresden mit Stand 22.03.2022 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte erstellt. Dieses wurde wie bereits eingangs erwähnt durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte am 06.07.2022 beschlossen. Es bildet damit die Grundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Tangerhütte. Bezogen auf den Standort werden die im Einzelhandelskonzept benannten Strukturdaten zusammenfassend dargestellt:

- Ausweisung der Stadt Tangerhütte im REP Altmark, sachlicher Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ als Grundzentrum,
- Siedlungsstruktur seit Gemeindegebietsreform 2010 bestehend aus 19 Ortschaften. Im sonstigen Stadtgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldgebiete, sowie Niederungen und Auen von Elbe und Tanger,
- Einwohnerentwicklung nach Angaben des statistischen Landesamtes weiterhin rückläufig.

- Verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr wird als durchschnittlich bezeichnet. Sie erfolgt über Land- und Kreisstraßen. Mit Fertigstellung der Bundesautobahn A14 (Magdeburg-Schwerin) erhält die Stadt Tangerhütte in Höhe von Lüderitz eine Abfahrt, wodurch sich die überregionale Erreichbarkeit der Stadt Tangerhütte einschließlich deren Ortschaften und Ortsteilen verbessert.
- Im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist die Stadt Tangerhütte u.a. im Schienenverkehr an Magdeburg, Wittenberge und Stendal erreichbar. Regionale Buslinien zur Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften gewährleisten die Erreichbarkeit der Stadt Tangerhütte.

4.4.2 Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte wird neben der Standortbeschreibung bezogen auf das Stadtgebiet eine ausführliche Analyse und Bestandserfassung der Situation vor Ort vorgenommen. Auf eine ausführliche Darstellung dieser wird in der Begründung verzichtet und auf das vollständige Einzelhandelskonzept verwiesen, welches dem Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen ist.

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 eingegangen. Nachfolgend wird zusammenfassend auf die zuvor benannten Inhalte eingegangen.

Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Tangerhütte durch Erhalt und punktuellen Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes sowie der Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als vitale und multifunktionale Einkaufs-, Dienstleistungs- und Aufenthaltszone durch Erhalt und weitere Konzentration des kleinteiligen Fachhandels im Bereich der Bismarckstraße, Inwertsetzung leestehender Ladenlokale durch Einzelhandel und attraktive Komplementärnutzungen (z.B. konsumnahe Dienstleistungen, Gesundheitsangebote, Arztpraxen) sowie Umsetzung der geplanten Neupositionierung von leistungsfähigen Lebensmittelmärkten in der Innenstadt als „Anker und Zugpferd“ (siehe Einzelhandelskonzept, Kapitel IV 3.3)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs durch Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Otto-Nuschke-Straße als Standort für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter (Verlagerung Edeka) und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bevölkerung.

Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept (siehe Einzelhandelskonzept, Kapitel 2) bildet die branchenbezogene

Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben. Es wird unterschieden in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrale Sortimente:

- Zentrenrelevante Sortimente sind Warengruppen, bei denen von einem besonderen Gefährdungspotenzial für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Einkaufserlebnis bzw. eine zusätzliche Belebung der intergrierten Lagen.
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und zugleich zentrenbildende Funktionen aufweisen. Dies sind Angebote des kurzfristigen täglichen Bedarfs, die regelmäßig nachgefragt werden. Sie sollen sich in räumlicher Nähe zu Wohngebieten bzw. verbrauchernah lokalisiert werden und sind als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen.
- Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz unter Umständen sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem PKW transportiert.

Standortkonzept

Das Standortkonzept (siehe Einzelhandelskonzept, Kapitel 3) soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Es ist ausschlaggebend für die Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl innerhalb von Tangerhütte als auch bei Planungen der Nachbarkommunen. Bestehende Einkaufslagen in Tangerhütte werden in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie der zentrale Versorgungsbereich festgelegt und räumlich abgegrenzt. Dieser ergibt sich insbesondere aus:

- planerischen Festlegungen, d.h. aus Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Festsetzungen in Bebauungs- und Raumordnungsplänen,
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z.B. Einzelhandelskonzepte),
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Auch informelle Planungen spielen bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle, wenn diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.

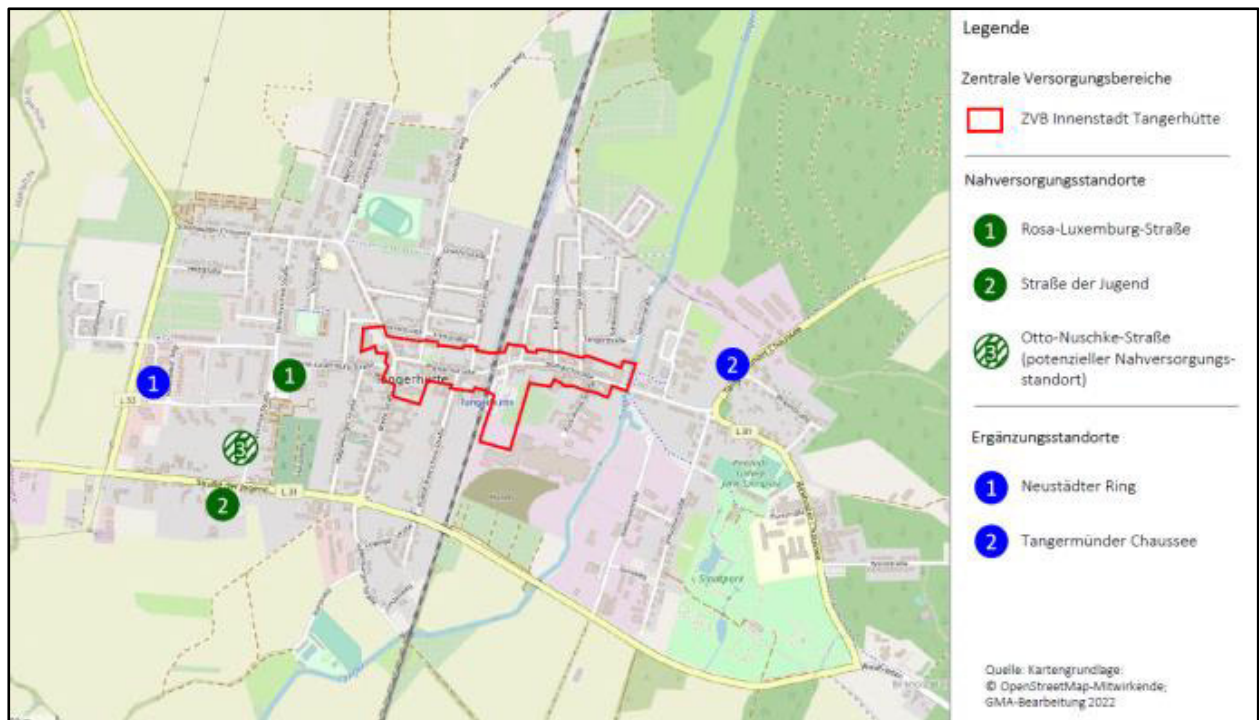


Abbildung 6: Übersicht Zentren- und Standortstruktur Stadtgebiet Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Karte 2 Einzelhandelskonzept)

Als Hauptzentrum wird im Einzelhandelskonzept die Innenstadt von Tangerhütte herausgearbeitet. Dabei wurde sich an den tatsächlich vorhandenen örtlichen Verhältnissen orientiert. Der gesamte Bereich der Bismarckstraße wurde als zentraler Versorgungsbereich der Stadt definiert. Dabei umfasst der abgegrenzte Bereich aus städtebaulich-funktionaler Sicht auch den Lidl-Markt an der Schönwalder Straße und perspektivisch auch Potenzialflächen an der Breiten Straße (Umverlagerung Penny) und am Bahnhof (Umverlagerung NORMA). Der im Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Weitere Nahversorgungsstandorte werden benannt:

- Straße der Jugend (derzeit u.a. Netto Marken Discount/ Aldi)
- Rosa-Luxemburg Straße (derzeit Netto dansk)
- Otto Nuschke Straße (Verlagerung des EDEKA-Marktes am Standort Neustädter Ring)

Ergänzungsstandorte mit diversen Fachmärkten befinden sich am Neustädter Ring, in der Bismarckstraße (Sonderpostenmarkt am Altstandort Penny-Markt) und an der Tangermünder Chaussee (Raiffeisen Baumarkt).



Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Abb. 20 Einzelhandelskonzept)

Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept darstellt, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Die GMA verweist im Standortkonzept auf folgendes:

..... Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die Städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf eine Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentsschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Tangerhütter Sortimentsliste zu erfolgen hat.

Ansiedlung in ... mit ...		Haupt- zentrum Innenstadt	Nahversor- gungs- standorte	Ergänzungsstandorte		sonstige Lagen	
				Neustädter Ring	Tanger- münder Chaussee	siedlungs- räumlich integrierte Lagen	Siedlungs- räumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	✓	①	✗	✗	✗	✗
	170 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✗	①	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	✓	✗	①	✗	✗	✗
	170 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	✗	①	✗	✗	✗
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	✓	✗	✓	✓	✗	✗
	170 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
 ✓ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich nicht zu empfehlen
 ✗ Ansiedlung nicht möglich
 ① Einzelfallprüfung erforderlich, beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln

Abbildung 8: Übersicht Steuerungsempfehlungen (Quelle: GMA2022, Abb. 26 Einzelhandelskonzept)

Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Die GMA verweist in den Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes darauf, dass deren Erarbeitung in Abstimmung mit der Stadt Tangerhütte erfolgte. Ferner werden folgende Empfehlungen gegeben:

Um eine Verbindlichkeit dieser sogenannten informellen Planung herzustellen, sollte das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte als ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens legitimiert werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang (beachte auch Kapitel IV.4):

1. *Beschluss des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Tangerhütte als „schutzwürdiger Bereich“ und „Investitionsvorranggebiet“ im Sinne von BauNVO und BauGB (vgl. Kapitel IV. 3.3)*
2. *Anerkennung folgender Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet (vgl. Kapitel IV.3.4)*
 - „Straße der Jugend“ (derzeit u.a. netto Marken Discount/ Aldi)
 - „Rosa-Luxemburg Straße“ (derzeit u.a. Netto dansk)
 - „Otto-Nuschke-Straße“ (potenzieller Nahversorgungsstandort)
3. *Beschluss der „Tangerhütter Liste“ zentrenrelevanter Sortimente (Vgl. Kapitel IV.2.2)*
Mit Beschluss der ortsspezifischen Sortimentsliste werden die Sortimente nach ihrer Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz definiert. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten

Sortimenten soll ab einer Verkaufsflächengröße > 170m² nur im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt oder ausnahmsweise am Ergänzungsstandort Neustädter Ring angesiedelt oder erweitert werden.

Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und an den Nahversorgungsstandorten entsprechend der Tangerhütter Liste-nahversorgungsrelevante Sortimente“ unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit anzusiedeln bzw. zu erweitern.

- 4. Bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb dieser Verkaufsflächenbegrenzungen muss der Antragsteller durch eine Auswirkungsanalyse mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte führt.*
- 5. Die Verwaltung wird beauftragt, die bauplanungsrechtliche Verankerung und Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, ggf. mit der Überplanung des unbeplanten Innenbereiches mit einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2a BauGB mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen, vorzunehmen.*
- 6. Die Verwaltung wird mit der Publikation der Beschlussvorlage zum Einzelhandelskonzept und der aktiven Information der Immobilien- und Grundeigentümer sowie gewerbetreibenden beauftragt.*

Abschließend verweist die GMA darauf, dass das vorliegende Gutachten als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Tangerhütte zu verstehen ist, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt, sondern es sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept handelt, das i.d.R. mittelfristig (etwa 5-7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte wurde wie bereits ausgeführt am 06.07.2022 durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschlossen. **Es dient der Entscheidung der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.**

4.5 Auswirkungsanalyse

Mit Stand Dezember 2022 wurde von der GMA eine Auswirkungsanalyse bezogen auf die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Tangerhütte erstellt.

Entsprechend des vorliegenden und durch den Stadtrat bestätigten Einzelhandelskonzeptes wird der geplante Standort als potenzieller Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße geführt. Damit steht die grundsätzliche Entwicklung des Standortes im Einklang mit den Zielen zur Einzelhandelskonzeptes.

4.5.1 **Nachnutzungsperspektive des EDEKA-Bestandsmarktes**

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Verlagerung des bestehenden EDEKA Marktes am Neustädter Ring 78 an den Standort des ehemaligen Gymnasiums in der Stadt Tangerhütte zwischen Neustädter Ring und Otto-Nuschke-Straße. In Bezug auf die Nachnutzung des Objektes werden in der Auswirkungsanalyse von der GMA folgende Perspektiven aufgezeigt:

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 Altimmobilie nicht mehr heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt. Zum anderen würde ein 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.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist daher die Nachnutzung des Altstandortes Neustädter Ring durch einen anderen Lebensmittelmarkt wie folgt einzuordnen:

- *Ein möglicher Supermarktnachnutzer der Altimmobilie am Neustädter Ring 78 würde ein vergleichbares, keinesfalls aber größeres Einzugsgebiet als der Neubau von EDEKA an der Otto-Nuschke-Straße erschließen. Das im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial ist begrenzt. Die erzielbare Marktdurchdringung des Nachnutzers ist vor dem Hintergrund des attraktiveren EDEKA-Neubaus an der Otto-Nuschke-Straße unterdurchschnittlich.*
- *Weiterhin sind Kaufkraftzuflüsse aus entfernteren Kommunen bzw. von außerhalb des Einzugsgebietes nicht in größerem Umfang zu erwarten. So wird das nachgenutzte Objekt am Neustädter Ring 78 keine nennenswerte Attraktivität für den Kunden im Vergleich zum EDEKA-Neubau an der Otto-Nuschke-Straße aufweisen. Eine überörtliche Sogwirkung wird nicht erreicht um sich im regionalen Wettbewerb mit den Lebensmittelvollsortimentern u. a. in Tangermünde, Wolmirstedt zu positionieren.*
- *Für den Nachnutzer wäre damit nur eine geringe Umsatzprognose zu treffen. Dieser Umsatz müsste auch gegenüber dem neuen EDEKA-Markt erwirtschaftet werden. Dies dürfte nicht in einem Maße gelingen, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Auch ein discountorientiertes Konzept wäre vor dem Hintergrund der zahlreichen (auch neu geplanten) Lebensmitteldiscounter in Tangerhütte ohne eine bauliche Neuanlage nur schwer tragfähig.*
- *Ungeachtet dessen sind auch im (modellhaften) Falle einer möglichen Nachnutzung des Altobjektes durch einen anderen Supermarktbetreiber keine negativen Folgeeffekte durch den EDEKA-Neubau an der Otto-Nuschke-Straße i. S. der rechtlichen Anforderung zu erwarten. So sind auch unter der Annahme, dass das EDEKA-Vorhaben als komplette Neuansiedlung gewertet würde, keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche zu*

erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzprognose für EDEKA am neuen Standort im Falle eines weiteren Supermarktes etwas niedriger ausfällt.³⁴

Folgende überschlägige Modellrechnung verdeutlicht dies:

- Gesamtumsatz EDEKA: ca. 5,3 Mio. €
- Umsatz EDEKA bei Food: ca. 4,5 Mio. €
- Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet ca. 4,5 Mio. € / ca. 30 %³⁵
 - davon gegenüber dem potenziellen Nachnutzer (Supermarkt) ca. 2,7 Mio./ca. 51%
 - davon gegenüber weiteren Anbietern ca. 1,8 Mio. € / ca. 7 – 9 %

Es zeigt sich, dass der potenzielle Nachnutzer überschlägig etwa die Hälfte seines unterstellten Umsatzes an den neuen EDEKA-Markt verliert. Dieser Umsatz reicht nicht für einen wirtschaftlichen Betrieb. Entsprechend ist eine Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt-Betreiber in heutiger Form unrealistisch. Eine Lücke im Nahversorgungsnetz entsteht dabei in Tangerhütte aber nicht. Gegenüber sonstigen Standortlagen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich hingegen keine wesentlichen Änderungen bei den Umsatzumverteilungseffekten.

Zusammenfassend ist eine Nachnutzung der Altfläche von EDEKA durch einen Lebensmittelmarktbetreiber in der heutigen Form kaum realistisch. Allerdings würde selbst in diesem Fall keine andere Einschätzung des EDEKA-Vorhabens zu treffen sein. Auch bei Nachnutzung des Altstandortes von EDEKA sind keine versorgungsstrukturellen, städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.

Grundsätzlich sind mögliche typische Nachnutzer derartiger Flächen u. a. im Bereich der Nonfood- Discounter, im Bekleidungssegment oder bei Angeboten mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt (z. B. Klein-Baumarkt, Möbelanbieter) zu finden. Auch gewerbliche Nutzungen aus dem Nichteinzelhandelsbereich sind denkbar.

Von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sollte perspektivisch ein Bebauungsplan für die Entwicklung des Altstandortes aufgestellt werden.

4.5.2 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Im beschlossenen Einzelhandelskonzept weist die GMA in den Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes Pkt. 4 darauf hin, dass bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb der Verkaufsflächenbegrenzungen der Antragsteller durch eine Auswirkungsanalyse mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen muss, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte führt. Daraus folgend hat die GMA im Auftrag des Projektentwicklers, der Convex Red GmbH mit Sitz in Bernburg eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Otto-Nuschke

Straße (Stand Dezember 2021) in der Stadt Tangerhütte erstellt. Der benannte Standort ist konform mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorger Neustädter Ring“. Das Ergebnis der Auswirkungsanalyse wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: GMA-Zusammenstellung 2022

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorgaben/ Planstandort	• Verlagerung des in Tangerhütte ansässigen EDEKA-Lebensmittelmartkes an den Standort „Otto-Nuschke-Straße“, Neubau mit maximal 1.900 m² Verkaufsfläche (inklusive Bäckerei-Café) • Städtebaulich integrierte im südwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Tangerhütte, Anschluss an Wohnbebauung, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie Grundversorgungsfunktion für die Gesamtstadt • Lage innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes Tangerhütte gemäß regionalem Entwicklungsplan / sachlichem Teilplan
Rechtsrahmen	• Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO • Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010
Standortrahmenbedingungen Tangerhütte	• Einzugsgebiet: Kernstadt Tangerhütte und umliegende Ortsteile (Zone I), weitere Ortsteile von Tangerhütte und Gemeinden Angern und Burgstall (Zone II) • Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 14.010 Personen, davon Zone I: ca. 5.380, Zone II: ca. 8.630 Einwohner • Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 30,4 Mio. €
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	• Einzugsgebiet: Kernstadt Tangerhütte und umliegende Ortsteile (Zone I), weitere Ortsteile von Tangerhütte und Gemeinden Angern und Burgstall (Zone II) • Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 14.010 Personen, davon Zone I: ca. 5.380, Zone II: ca. 8.630 Einwohner • Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet ca. 30,4 Mio.
Umsatzerwartung	• Gesamtumsatzleistung bei max. 1.900 m² VK (inkl. Bäckerei-Café): ca. 7,4 Mio. €, davon ca. 6,3 Mio. € Food und ca. 1,1 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte (%)	• innerhalb des Einzugsgebietes insgesamt: ca. 4 – 5 • im ZVB Tangerhütte: ca. 4 • außerhalb des Einzugsgebietes insgesamt: nicht nachweisbar
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	• Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit a. 4 – 5 % auf einem niedrigen Niveau. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Tangerhütte bzw. im Einzugsgebiet sind auszuschließen. Durch das Neubauvorhaben wird der EDEKA-Markt vielmehr langfristig in Tangerhütte gesichert und die Versorgungsfunktion des Grundzentrums gestärkt. • Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Tangerhütte oder auf zentrale

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
	Versorgungsbereiche in umliegenden Städten sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
Raumordnerische Bewertung	Das Vorhaben von EDEKA am Standort Otto-Nuschke-Straße in Tangerhütte ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.

Die vollständige Auswirkungsanalyse ist im Anhang enthalten.

5 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als sonstige Sondergebiete sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 11 Absatz 1 solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete ist unter Bezug auf § 11 Absatz 2 die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Demzufolge wird innerhalb des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“ der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgelegt (**siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung 1**).

Gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (**siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung 2**) wird für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel bestimmt über

- die Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässig 10 m),
- die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO). Dementsprechend wird für das Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Dabei handelt es sich um das Höchstmaß der zulässigen baulichen Nutzung und
- die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO, zulässig ist ein Vollgeschoss.

Die Festlegung zur Höhe geplanter Gebäude entspricht den Höhen ähnlich gelagerter Vorhaben. Mit dieser Festlegung ist gewährleistet, dass sich zukünftige Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Gleiches trifft auf die Festlegung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse zu.

Da derzeit die Ausführungsplanungen zum Vorhaben noch nicht abgeschlossen sind und es ggf. zu Änderungen der Planungen kommen kann, sowie aufgrund der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen wird die Grundflächenzahl mit dem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

6 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

6.1 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Nach § 22 Absatz 2 können in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Dabei darf die Länge, der in Satz 1 bezeichneten Hausformen höchstens 50 m betragen.

Abweichend von Absatz 2 wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf (siehe Planzeichnung textliche Festsetzung 3).

Die Überschreitung des zulässigen Maßes ergibt sich aus der Art des geplanten Vorhabens und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme.

6.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien oder Baugrenzen zu bestimmen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gebildet (**siehe Planzeichnung textliche Festsetzung 4**).

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel verläuft die Baugrenze im Norden, Osten und Westen in einem Abstand von 3 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. **Im Süden hat die Baugrenze zum räumlichen Geltungsbereich einen Abstand von 10 m. Damit wird die Anordnung des Baukörpers innerhalb des sonstigen Sondergebietes variabel gehalten, so kann auf eventuell erforderliche Verschiebungen, die sich ggf. im Rahmen der Genehmigungplanung ergeben, reagiert werden.**

Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (wie z.B. Werbeanlagen/-pylone, Einkaufswagenunterstand, Leergutsammelboxen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Bewegungs- und Rangierflächen etc.) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. **Die Festsetzung 6 beruht vorrangig auf die erforderliche Anbindung der Erschließungsanlagen an öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungseinrichtungen.**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus in geringfügigem Ausmaß zulässig ist.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich eine Baumreihe bestehend aus überwiegend heimischen Arten. Eine Festsetzung zum Erhalt der Baumreihe wird in den B-Plan aufgenommen. Darüber hinaus wird eine Fläche mit einer Breite von 10 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die in dieser Fläche vorhandenen Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus ist die Fläche mit einheimischen Straucharten aufzuwerten (siehe Planzeichnung Festsetzung 7.2). Der vorhandene Baumbestand wird in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft integriert.

Darüber hinaus wird nördlich und nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches zusätzlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die vorgesehene Pflanzung der Gehölze erfolgt in mindestens drei Reihen, wobei der Abstand zwischen den Gehölzreihen mindestens 1 m bis maximal 1,50 m betragen soll.

Angabe zu Pflanzdichten:

- **mehrreihige Strauchpflanzung mit Pflanzraster 1,0 x max. 1,5 m (Pflanzabstand 1,0 m, maximal Reihenabstand 1,50 m),**
- Pflanzung der Gehölze in der Reihe versetzt zueinander.

Zu verwenden sind verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr. 60-100).

Die Auswahl der Gehölze erfolgt anhand der Liste der im Landkreis Stendal heimischen Gehölzarten. Für den Standort ist nachweislich Pflanzmaterial mit Herkunft aus dem Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügelland (Herkunftsgebiet 2) zu verwenden.

Nach der Pflanzung sind die Gehölze über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) bzw. im Anschluss daran dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist natürlich aufwachsen zu lassen. Die dauerhafte Pflege der Fläche wird dem Bauherrn übertragen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen und bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal schriftlich anzuzeigen und eine Abnahme unter Beteiligung der Behörde zu veranlassen.

Mit dieser Maßnahme wird dem Verlust des ehemals vorhandenen Gehölzbestandes Rechnung getragen und neuer Lebensraum für die vorkommende Avifauna und weiterer potenziell im Gebiet vorkommender Arten geschaffen.

8 Anlagen der Außenwerbung

Da Anlagen der Aufmerksamkeitssteigerung oftmals Bestandteil von Einzelhandelsbetrieben sind, wird für den räumlichen Geltungsbereich auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 BauO LSA i.V.m. § 85 Abs. 1 BauO LSA die Nutzung von Werbeanlagen geregelt. Diese Festsetzung wird getroffen, um dem Lebensmittelvollsortimenter eine sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Werbeanlagen mit einer zulässigen Gesamthöhe von 6 m zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung (siehe Planzeichnung textliche Festsetzung 5) wird eine dominierende Wirkung der Werbeanlagen vermieden.

Gemäß Stellungnahme des Landkreis Stendal vom 08.12.2022 ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob Werbeanlagen schädliche Umweltauswirkungen verursachen können.

9 Verkehrsflächen/ Flächenbefestigungen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Otto-Nuschke-Straße. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der Fläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes als Vegetationsflächen auszubilden, gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu erhalten sind. (siehe Planzeichnung Grünordnerische Festsetzungen Nr. 7.1. Flächenbefestigungen)

Erforderliche Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ein Nachweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Mit dieser Festsetzung wird den Belangen der Unteren Wasserbehörde Rechnung getragen (siehe Kapitel 10).

10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Medien, die sich in der Otto-Nuschke Straße und im Neustädter Ring befinden, erschlossen.

Zu gewährleisten sind die Anforderungen an eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie eine ausreichende Energieversorgung. In einer

Leitungsauskunft des Wasserverbandes Stendal-Osterburg vom 14.07.2022 wird mitgeteilt, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches trink- und abwassertechnische Anlagen in Rechtsträgerschaft des Wasserverbandes Stendal-Osterburg befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Lage, insbesondere die Tiefe der Ver- und Entsorgungsleitungen, sich durch Bodenabtragungen, -Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung der vorhandenen Leitungsbestandes verändert haben können. Deshalb hat das beauftragte Unternehmen die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä. selbst Gewissheit zu verschaffen. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von Angaben im Leitungsplan entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens. Bei Schachtungsarbeiten im Leitungsbereich ist Handschachtung vorzusehen. Der vorhandene Leitungsbestand ist vor Beschädigungen zu schützen und zu sichern. Im Bereich der Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass eine Gefährdung der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist. Einer Überbauung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird von Seiten des Wasserverbandes Stendal-Osterburg nicht zugestimmt. Bei Parallelverlegung sowie Leitungskreuzungen ist ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Sämtliche Schieber- und Hydrantenkappen sowie Schachtdeckel, die von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind bei Bauende auf Geländehöhe anzupassen und ggf. zu umpflastern. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Meisterbereichsleiter eine Trassenbegehung durchzuführen.

Darüber hinaus sind entsprechende Telekommunikationsleitungen vorzuhalten und die Erreichbarkeit des Plangebietes für die Müllabfuhr und Post zu gewährleisten. Ebenfalls zu gewährleisten ist eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers und eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz).

Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist mit den Medienträgern zu klären, wie das Vorstrecken der Medien zur Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel erfolgen soll. Die Erschließung ist in einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 22.11.2022 darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, ist die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Stendal verweist in der Stellungnahme vom 08.12.2022 auf die Geschütztheit des Grundwassers im Plangebiet. Laut Datenportal des

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

Festlegungen zur Niederschlagswasserentsorgung werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen. Da derzeit der erforderliche Umfang des anfallenden Niederschlagswassers nicht konkret ermittelt werden kann, ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zur ordnungsgemäßen Niederschlagsbeseitigung zu erbringen.

Von der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Stendal werden nachfolgende Hinweise gegeben. Diese sind im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen:

- Die Bewirtschaftung von Regenwasser vor Ort (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.

Die Vorgaben nach Wasserrecht sind zu beachten (Erlaubnisbehörde = untere Wasserbehörde im LK SDL).

- Jeder hat die Pflicht, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. So steht es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 WHG). Dazu gehört, Niederschlagswasser ortsnahe zu bewirtschaften oder es ohne Vermischung mit Schmutzwasser über die Kanalisation bzw. direkt in ein Gewässer einzuleiten (§ 55 Abs. 2 WHG).
- Das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) enthält in diesem Sinne ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u. a. zur Reinigung) versickert werden. Wichtig ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Vernässungsschäden zu besorgen sind. Das Versickerungsgebot betrifft nicht nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, sondern auch von Straßen.

Bei einer geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den anstehenden Boden ist Folgendes zu beachten:

- Bei geplanter Versickerung in den Boden ist zu prüfen, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und durchführbar ist (Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens).
- Sofern für die Versickerung bauliche Anlagen wie Fallrohre, Rohrleitungen,

Versickerungsmulden, Rigolen etc. erforderlich sind, bedarf die Niederschlagswasserbeseitigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- **Die Bauherren haben für diese Art der Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 Abs. 1 WHG einzuhalten, wonach Abwasseranlagen (Niederschlagswasser gilt als Abwasser i.S. d. WHG) so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden.**
- **Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, um die schadlose Versickerung zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der ausreichenden Anlagenbemessung auch die Einhaltung des Mindestabstandes von 1 m von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA- Regelwerk A 138.**
- **Entsprechend der Herkunftsflächen des anfallenden Niederschlagswassers muss auch die schadlose Ableitung nach DWA Merkblatt 153 nachgewiesen werden. Nach dem Bewertungsverfahren des DWA Merkblatt 153 ist die Bedürftigkeit einer Regenwasserbehandlung zu prüfen. Bei Erforderlichkeit einer Vorbehandlung sind entsprechende Anlagen auf dem Grundstück vorzusehen.**
- **Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung ohne dafür vorgesehene Anlagen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit durch Rechtsverordnung andere Festlegungen nicht getroffen wurden.**

Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei bauzeitlichen Maßnahmen zur Grundwasserwasserhaltung, diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, welche mindestens 4-6 Wochen vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich zu beantragen ist.

11 Brandschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden erforderlich. Dies entspricht nach DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 dem Löschwasserbedarf für eine geringe Gefahr der Brandausbreitung.

Die Gewährleistung des Grundschatzes obliegt den Städten und Gemeinden und ist über das Trinkwasserversorgungsnetz oder gegebenenfalls Löschwasserbrunnen zu sichern. Der Nachweis erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreis Stendal weist in der Stellungnahme vom 08.12.2022 darauf hin, dass im Rahmen der weitergehenden Planung die Prüfung der Notwendigkeit zur Herstellung von Brunnen für die Löschwasserversorgung vorzunehmen ist. 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 gemäß § 8 (2) WHG erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient.

Darüber hinaus gibt das Ordnungsamt/ Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Stendal aus brandschutztechnischer Sicht folgende Hinweise:

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 BauVorVO)
2. Die ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/ min für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden ist vor Baubeginn nachzuweisen. * Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300m zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Einsatz der Feuerwehr wird in der Regel nicht behindert, wenn die Löschwasserentnahmestellen nicht mehr als 75 m zum jeweiligen Objekt entfernt sind. Das Technische Regelwerk, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie DIN 14220, DIN 14210 und DIN 14230, ist zu berücksichtigen. (§ 3 BauO LSA, § 2 Absatz 2 Ziffer 1 BrSchG, § 3 Absatz 3 Ziffer 13 BauVorVO, DVGW Regelwerk)

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

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

Sollen Toranlagen oder andere Sperrvorrichtungen (z. B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) die Zufahrt regeln, sind die Maßnahmen zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr mit den zuständigen Behörden des Landkreises Stendal abzustimmen. (§ 18 BrSchG i.V.m. § 5, § 14 Absatz 1, § 32, § 50 Ziffer 4 und 7 BauO LSA und Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 / MBL. LSA Nr. 45/2014 vom 15. 12. 2014 i. V. m. VV TB Teil A, A 2.2.1.1))

12 Immissionsschutz

Die Obere Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamt, Referat 204, stellt fest, dass sich in der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich sich keine Anlagen befinden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

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. Im Ergebnis dieser Abstimmung wurde für das geplante Vorhaben eine vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik „goritzka akustik“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Zusammenfassend kommt der Gutachter im Kapitel 9 der Schalltechnischen Untersuchungen zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, die die Immissionsrichtwerte (IRW) an der vorhandenen Bebauung in den Beurteilungszeiträumen tags nachts1 (Lufttechnik) und nachts3 (Lufttechnik + Lkw-Nachtanlieferung Eingang) unterschritten werden (s. TABELLE 17).

Im Beurteilungszeitraum nachts2 (Lufttechnik + Lkw-Nachtanlieferung Rampe) werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Die Zielstellung den $IRW \geq 6 \text{ dB}$ unterschritten, wird am Immissionsort IO02 nicht erreicht, so dass die vorhandene gewerbliche Vorbelastung mit in die Untersuchung aufgenommen wurde.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- *Die Öffnungszeiten des Verbrauchemarktes können in der geplanten Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr umgesetzt werden.*
- *Die Marktanlieferung kann, entsprechend der im Abschnitt 5.2 ausgewiesenen Umschlagszahlen, innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.*
- *Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich*

der Rampe rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich. Im Bereich des Eingangs ist die eingeschränkte Anlieferung mit einem Lkw rechnerisch möglich.

- *Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.*
- *Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).*
- *Das abgestrahlte Schallspektrum der klima- und lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 15 ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.*

Die o.g. Hinweise und Anregungen wurden in die Planzeichnung als schalltechnische Hinweise und Anregungen in die textlichen Festsetzungen, II Lärmschutz übernommen.

13 Abfallentsorgung

Mit Stellungnahme vom 21.11.2022 weist die ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH auf folgendes hin:

„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.

Für das geplante Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Bedenken, insofern keine Teil- oder Vollsperrung des Straßenverkehrs notwendig ist.

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 abgesprochen werden.“

14 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau-, Kunst- und Bodendenkmale bekannt. Allerdings weist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in seiner Stellungnahme vom 28.11.2022 in Bezug auf archäologische Belange darauf hin, dass aufgrund der topographischen Situation bzw. den naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass bei Bodeneingriffen

im Änderungsbereich des geplanten Vorhabens bislang unentdeckte Bodendenkmale entdeckt werden.

Mit seiner Lage im sogenannten Altsiedelland wird ein archäologisches Kulturdenkmal (Ortsakte Tangerhütte, Fpl. 1: bronzezeitliche Siedlung, eisenzeitliche Siedlung, Siedlung der Römischen Kaiserzeit, mittelalterliche Siedlung) tangiert. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass in der Umgebung bei Bodeneingriffen zahlreiche weitere Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen zutage kamen.



Abbildung 9: Datenauszug archäologische Kulturdenkmale (Quelle: LA DA November 2022)

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. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt (LDA LSA) weist in der Stellungnahme vom 28.11.2022 darauf hin, dass die hierdurch entstehenden Kosten nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit fallen, da diese der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen.

Im Anschluss des Dokumentationsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann. Die zuständige Behörde weist darauf hin, dass dies voraussichtlich nur unter der Bedingung möglich ist, dass entsprechend § 14 Absatz 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung), zugestimmt werden.

Die Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen

archäologischen Dokumentation sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt das Verursacherprinzip.

Weiterhin werden von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Stendal in der Stellungnahme vom 08.12.2022 zum vorliegenden Bebauungsplan folgende zu berücksichtigende Hinweise gegeben:

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

15 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen. **Außerdem liegt der räumliche Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.**

Das Plangebiet liegt gemäß Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 in einem **Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78 B Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz** (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit – Extremereignis (200-jähriges Ereignis HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen)). Von diesem Extremereignis sind Flächen betroffen, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären. Im Extremfall ist mit Wasserhöhen von 0 bis 0,5 m zu rechnen. Eine entsprechende Darstellung wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Beim Neubau von Gebäuden sollten diese in ihrer Bauweise hochwasserangepasst ausgeführt werden, d.h. die Statik der Bauwerke, die Wahl des Baumaterials sind dem Standort im Risikogebiet entsprechend auszuwählen. Die Elektroinstallation und die technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind der Lage

im Risikogebiet anzupassen. Für den Standort sind insbesondere die Hinweise der Hochwasserschutzfibel (Objektschutz und bauliche Vorsorge, veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -www.bmvbs.de- zu berücksichtigen. Eventuelle Schäden gehen zu Lasten des Bauherrn, der das unternehmerische Risiko der Lage im Risikogebiet zu tragen hat.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten gesicherten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist in der Stellungnahme vom 15.12.2022 darauf hin, dass im Änderungsbereich mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen ist. Falls bei den weiterführenden Planungen beabsichtigt ist, Versickerungsanlagen zu errichten, sind gemäß dem DWA-Regelwerkes A138 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW, Angaben beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt) zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch eine entsprechende Untersuchung zu ermitteln. Auf Grundlage dieser Ergebnisse sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

16 Belange des Umweltschutzes

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3. Von der Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Die obere Naturschutzbehörde des Landes Sachsen-Anhalt weist in der Stellungnahme vom 23. November 2022 darauf hin, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. Auf den Zusammenhang insbesondere mit § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal wird darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG zu werten ist. Laut § 18 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Beurteilung des Vorhabens die Vorschriften des BauGB anzuwenden. Da das Vorhaben nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen wurde, ist daher das Vorhaben nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässiger Eingriff zu werten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Artenschutzfachliche Belange sind jedoch zu beachten, diese werden nachfolgend kurz dargestellt.

Artenschutzfachliche Betrachtung (siehe Anhang, Artenschutzfachbeitrag, Stand Mai 2024)

Grundlage für die nachfolgenden artenschutzfachlichen Betrachtungen waren die Untersuchungen des Standortes zu den nachfolgend benannten Artengruppen.

Avifauna

Die Kartierungen zu vorkommenden Brutvögeln erfolgte an den in der nachfolgenden Tabelle benannten Terminen.

Tabelle 2: Untersuchungen vorkommender Brutvögel

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten festgestellt werden.

Tabelle 3: im Untersuchungsraum vorkommende Arten

Artname		Status	Rote Liste		Anzahl	Bemerkungen
deutsch	wissenschaftlich		D	LSA		
Bachstelze	<i>Mocarilla alba</i>	B			2	Nachweis von Beute tragendem Alttier
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	BV, NG	3	3		Brutverdacht im Bereich der vorhandenen Gehölze
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	NG				im Bereich der vorhandenen Baumreihe
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BV				BV im Nordwesten
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	NG				
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV, NG				im Bereich der vorhandenen Baumreihe
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	NG				

Status:

B = Brutvogel

BV = Brutverdacht

NG = Nahrungsgast

RL Zug = Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands (HÜPPop et al. 2012)

0 = erloschen

2 = stark gefährdet

V = Vorwarnliste

1 = vom Erlöschen bedroht

3 = gefährdet

EU-VSchRL = Europäische Vogelschutzrichtlinie

x = Art des Anhang 1

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

§ = besonders geschützte Art

§§ = streng geschützte Art

Artname		Status	Rote Liste		Anzahl	Bemerkungen
deutsch	wissenschaftlich		D	LSA		

Artenschutzliste LSA = Art im Anhang II der „Artenschutzliste Sachsen-Anhalt“ (SCHULZE et al. 2018)

x = Art des Anhang II

Zusätzlich wurde das Gebäude der ehemaligen Sporthalle auf Vorkommen von Schwalben, Eulen und Hausrotschwanz etc. untersucht. Dabei konnten keine Vorkommen festgestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist von der Brut der Bachstelze auszugehen, diesbezüglich wurde mehrmals ein beutetragendes Alttier beobachtet.

In den Gehölzen im Süden des räumlichen Geltungsbereiches besteht ein Brutverdacht von Bluthänfling und Kohlmeise. Hier ist unklar, ob die benannten Arten in der vorhandenen Baumreihe oder auf dem angrenzenden Grundstück brüten.

Bei der Goldammer besteht ein Brutverdacht im Nordwesten im Bereich der vorhandenen Gehölzbestände. Auch hier ist unklar, ob die Brut eventuell auch auf dem Nachbargrundstück erfolgt.

Im Bereich der Gehölze bzw. des Gehölzaufwuchses wurden zahlreiche Haussperlinge erfasst. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen um Nahrungsgäste handelt. Weitere Nahrungsgäste sind Bluthänfling, Hausrotschwanz und Stieglitz.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass Bruthabitate von Bachstelze, Bluthänfling und Goldammer verloren gehen werden. Bei einem Fortbestehen der umliegenden Brachflächen sind entsprechende Ausweichhabitate der betroffenen Arten vorhanden. Der vorhandene Baumbestand südlich des Plangebietes, der insbesondere vom Bluthänfling genutzt wird, bleibt erhalten. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzfachbeitrag im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird in der Stellungnahme der UNB Landkreis Stendal festgestellt, dass mit der Rodung der Gehölze der Verlust der Bruthabitate von Bachstelze und Goldammer einher geht. Die Beschädigung bzw. Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten stellt einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Die umliegenden Brachflächen eignen sich als Nahrungshabitat, aufgrund deutlich geringerem Gehölzbestand jedoch kaum zur Anlage von Nestern. Auf die Notwendigkeit zur Schaffung erforderlicher Ersatzhabitate in Form einer Strauchpflanzung, wird verwiesen. Die in diesem Zusammenhang neu anzulegende Strauchpflanzung, die eine Maßnahme des Natur- bzw. Artenschutzes bildet, sind die Pflanzflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Der südliche Gehölzbestand ist in diese Darstellung mit einzubeziehen.

Der im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandene Gehölzbestand wird in der Planzeichnung in die Fläche für Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 10 BauGB integriert (siehe Kapitel 7).

Zauneidechsen

Die Untersuchung zu Zauneidechsenvorkommen erfolgte unter den in der nachfolgenden Tabelle benannten Bedingungen.

Tabelle 4: Untersuchungen Zauneidechsen

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck
19.07.2022	8.30-12.00 Uhr	29-33°C	sonnig	-	Jolitz-Seif

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten trotz der sonnenexponierten Lage keine Exemplare der Zauneidechse erfasst werden. Voraussichtlich mangelt es an einer strukturreichen, unterschiedlich hohen und dichten Vegetation mit offenen Sandstellen bzw. einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen.

Heuschrecken

Aufgrund der Biotopausprägung konnten im Rahmen der Biotopkartierung einige Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen werden. Diese ist nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) besonders geschützt. Die Tiere bevorzugen trockenwarme Kahl- und Ödlandflächen mit sehr spärlicher Vegetation wie sie auf Trockenrasen zu finden sind. Die Art hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe und der vorhandenen Einfriedung auf der Fläche bisher gut etabliert, perspektivisch ist jedoch davon auszugehen, dass der Lebensraum der Art verloren gehen wird, sei es durch die zunehmende Verbuschung der Fläche oder durch die Ausweisung von Bauflächen wie sie innerstädtisch zulässig sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass geeignete Ausweichhabitate auf den Flächen westlich des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Vorhabens vorhanden sind.

Fledermäuse

Spezielle Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen wurden nicht durchgeführt. Da die Sporthalle bereits seit längerem leer steht, kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht generell ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist vor Baubeginn bzw. dem Abriss des Gebäudes, dieses auf eventuelle Vorkommen hin zu untersuchen.

Sollten Vorkommen festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal zu informieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG festzulegen.

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung sind folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- VAFB01 Zum Schutz der im Gebiet nachgewiesenen europäischen (Brut-)Vogelarten dürfen Bauarbeiten im räumlichen Geltungsbereich grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraumes der Hauptfortpflanzungs- und Aufzuchtphase von Anfang März bis Mitte

August eines jeden Jahres, d.h. nur zwischen dem 15.08. und dem 28.02. erfolgen. Mit der Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Mauserzeit wird verhindert, dass brütende Altvögel oder nicht flügge Jungvögel in ihren Nestern gestört werden.

- VAFB02** Die vorhandenen Gehölzbestand an der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen sind bezüglich der Festlegungen zum Gehölzschutz bei Bauarbeiten umfassend einzuhalten.
- VAFB03** Vor Baubeginn ist das abzureißende Gebäude der ehemaligen Turnhalle auf Vorkommen von Fledermäusen und weiteren Gebäudebewohnenden Arten zu untersuchen. Die Ergebnisse sind in Form eines Kurzberichtes an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal zu übergeben. Die Kontrolle ist durch ein sachkundiges Büro vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognosen und der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist für keine der im UR vorkommenden Arten ein Verbotstatbestand erfüllt. Dementsprechend ist keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

17 Flächenbilanz

Flächenausweisung	Fläche	Prozentualer Anteil
Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	13.094,00 m²	84,66 %
Überbaubare Grundstücksfläche (80 %) der Sonderbaufläche)	10.475,20 m²	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (20 % der Sonderbaufläche)	2.618,80 m²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.373 m²	15,34 %
Gesamt	15.467 m²	100,00 %