

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
STELLEN, DIE ÖFFENTLICHE BELANGE WAHRNEHMEN,
nach § 4 Abs. 2 BauGB
DER NACHBARGEMEINDEN
nach § 2 Abs. 2 BauGB und der
BÜRGER
nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

STAND: 23.01.2024

Vorschlag für die Abwägung

		Anzahl
1	beteiligte Träger öffentlicher Belange	27
2	Nachbargemeinden	8
3	Summe	35
4	Bürger/Öffentlichkeit	

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

1.



DER LANDRAT

**Altmarkkreis
Salzwedel**

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 24 • 29410 Salzwedel

Auskunft erteilt:

Frau Thiem

Bauordnungsamt

SG 63.0 - Bauordnungsamt

Dienstort: Karl-Marx-Straße 32, 29410 Salzwedel

Zimmer: 404

Telefon: 03901 840-404

Fax: 03901 840-413

E-Mail: sybille.thiem@altmarkkreis-salzwedel.de

Homepage: altmarkkreis-salzwedel.de

Hansestadt Gardelegen

Bauamt

Frau Arends

Rudolf - Breitscheid - Straße 3

39638 Gardelegen

Ihre Nachricht vom
31.07.2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Y6124070

Unsere Nachricht vom

Ort

Datum
04.09.2023

Planung/Vorhaben: Entwurf Bebauungsplan - "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"
Gardelegen (Vorentwurf)

Sehr geehrte Frau Ahrends,

zur vorliegenden Planung hat der Altmarkkreis Salzwedel seine Belange geprüft und gibt nachfolgende ge-
hündelte Stellungnahme ab.

1.1

Brandschutz:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle kann den vorgelegten Unterlagen **nicht** zugestimmt werden.

Es fehlen notwendige und detaillierte Aussagen zur „inneren“ Verkehrserschließung, insbesondere zu zwin-
gend erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen) und der erfor-
derlichen Löschwasserbereitstellung.

Die unter Abschnitt 4.13 Brandschutz getätigten Aussagen sind unzureichend, insbesondere weil das er-
wähnte Schreiben der Gemeinde Gardelegen vom 30.09.2023 nicht vorliegt.

Die für dieses Vorhaben in der Stellungnahme vom 03.11.2022 Az.: Y6124070 \ 23 gegebenen Hinweise und
Forderungen bezüglich des Brandschutzes bleiben bestehen.

1.2

Immissionsschutz:

Mit dem vorgelegten schalltechnischen Gutachten der goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall- und
Schwingungstechnik (2.0 | 07.02.2023) wurde nachgewiesen, dass an allen betrachteten Immissionsorten
die jeweiligen Immissionsrichtwerte durch die geplante Zusatzbelastung unterschritten werden kann. Da die
Unterschreitung der Richtwerte z. T. weniger als 6 dB(A) beträgt (z.B. IO 5), ist jedoch noch die Betrachtung
der **Vorbelastung erforderlich**.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht daher noch **Bedenken**. Durch
Vorlage eines überarbeiteten Gutachtens könnten die Bedenken ausgeräumt werden.

Vorschlag für die Abwägung

1.1

Ein Bebauungsplan setzt keine erforderlichen Zuwegungs-, Aufstell-
und Bewegungsflächen fest. Den Festsetzungsumfang beschreibt der
§ 9 BauGB.

Die Hinweise betreffen dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte
Planungsschritte und sind dort zu beachten.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

1.2

Das schalltechnische Gutachten vom 07.02.2023 wird ergänzt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

1.3 Natur- und Landschaftspflege:

Die o.g. Maßnahme in Gardelegen berührt Belange der unteren Naturschutzbehörde als öffentliche Belange.

Das o.g. Vorhaben liegt außerhalb von Schutzobjekten oder Schutzgebieten, liegt jedoch teilweise im Biotopverbund „Mildeneriederung“.

Das Planvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung entsprechend der §§ 14 – 18 BNatSchG, welche nach Maßgabe der §§ 1 – 2a BauGB im Planverfahren zu beachten und umzusetzen ist. Die Bilanzierung des Eingriffs sowie der entsprechenden Kompensation erfolgt gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts.

Der o.g. Maßnahme kann unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

1. Im Baubereich befindliche Gehölze sind gemäß DIN 18920, RAS LP 4 sowie ZTV vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Zu beachten ist insbesondere, dass erforderliche Leitungsverlegungen im Nahbereich von Bäumen in einem Abstand von 2,00 m vom Stamm bzw. 2,50 m außerhalb des Kronenbereiches bei Großbäumen zu erfolgen haben. Gehölze sind in der Zeit von März bis September generell nicht zu entnehmen oder zu beschneiden.
2. Die Bauausführung hat unter Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen. Bei etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist im Falle unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.
3. Die im Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“ Begründung mit Umweltbericht (Entwurf, Stand 03.06.2023) aufgeführten Punkte zu Baufeldfreimachung, Kompensations-, Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden wie angeführt umgesetzt.

Begründung:

1. Nach §§ 3 und 5 GehölzSchVO SAW sowie §39 (5) 2 BNatSchG ist eine Entnahme oder Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September untersagt.
- 2./3. Die o. g. Artenschutzmaßnahmen sind umzusetzen, um Konflikte mit den Artenschutzbelangen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden.

Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde vom 25.10.2022 (AZ Y6124070 und Y6124069) behalten ihre Gültigkeit.

Fundstellenverzeichnis:

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

GehölzSchVO SAW – Verordnung des Altmarkkreises Salzwedel zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung) vom 17.01.2017

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

1.4 Forstwirtschaft und Wald:

Von oben näher beschriebenen Vorhaben sind Belange der unteren Forstbehörde berührt. Flächen die nach § 2 BWaldG und nach § 2 LWaldG, als Wald im Sinne der Gesetze einzustufen sind, werden von dem Bauvorhaben nicht tangiert. Das heißt eine Waldumwandlung nach § 8(1) ist für das Vorhaben nicht nötig.

Für eine Kompensationsmaßnahme ist eine Fläche in der Gemarkung Trüstedt, Flur 1, Flurstück 1 vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine Waldfläche nach § 2 LWaldG.

Im Maßnahmenblatt 7 ist beschrieben, dass hier eine Aufwertung einer Waldfläche von reinem Nadelwald in einen Laubmischwald erfolgen soll (Waldbaumaßnahme).

Hier wird das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) angegeben. Die letzte Änderung erfolgte durch Artikel 414 V.v. 31.08.2015 BGBl. I Seite 1474.

Vorschlag für die Abwägung

1.3 Der Fachbereich Natur- und Landschaftspflege bestätigt die Beachtung und Einhaltung der Eingriffsregelung für das geplante Vorhaben.

Die Auflagen betreffen dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Maßnahmen bei der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden dann beachtet.

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die erwähnte Stellungnahme zur Vorentwurf wurde bei der Fortschreibung der Planung beachtet und ist auf der Seite 69 des Abwägungsvorschlages einsehbar.

1.4

Der Fachbereich Forstwirtschaft und Wald bestätigt die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Waldersatz im Plangebiet.

Das Maßnahmenblatt 7 wird aktualisiert.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Auch für die Herkunftsempfehlung des Landes Sachsen – Anhalt gibt es bereits eine aktuellere Version, geändert mit Erlass vom 28. März 2023. Die Herkunftsempfehlung (Stand: März 2023) wurde veröffentlicht auf der Homepage der NW-FVA (<http://www.nw-fva.de/HKE/county.isp?cid=15>). Ich bitte diese Veränderungen im Maßnahmenblatt 7 zu aktualisieren.

Aus forstrechtlicher Sicht gibt es zur Umsetzung der geplanten Waldbaumaßnahme keine Einwände. Die Wahl der Baumarten entspricht im Großen und Ganzen dem Erlass „Entscheidungshilfen zur klimaan-gepassten Baumartenwahl im Land Sachsen-Anhalt“.

Fundstellenverzeichnis:

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) BWaldG vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S.1730), zuletzt geändert durch Artikel 112 vom 10.08.2022 (BGBl.2021 I Nr. 53 S. 3436), ausgegeben am 17.08.21.

Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen – Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen –Anhalt – LWaldG) GVBL. LSA Nr. 7/2016, ausgegeben am 03.03.2016, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.12.2019 (GVBL.LSA S.946)

1.5 Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung:

Wie im Rahmen der Erststellungnahme festgestellt, betrifft das Vorhaben B-Plan „Einzelhandelsstandort – vor dem Salzwedeler Tor“ folgende wasserwirtschaftliche Belange:

Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete (angrenzend)
 Wasserrahmenrichtlinie/Gewässerentwicklung/Oberflächengewässer
 Anlagen am/im Gewässer
 Gewässerrandstreifen
 Niederschlagswasser
 Abwasser
 Grundwasser
 Erdwärme

1. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete (angrenzend)/Hochwassergefahren extrem
 → Wurde berücksichtigt
- 1.5.1 2. Wasserrahmenrichtlinie/Gewässerentwicklung, Gewässer Ausbau, Anlagen am/im Gewässer
 Die aufgefundenen Gräben sind Gewässer II. Ordnung und insofern die genannten gesetzlichen Regelungen zu beachten. Zu beachten ist, dass das eine der Gewässer auch noch die süd-westliche Grundstücksgrenze tangiert. Dieses ist mit aufzunehmen. **Im Rahmen der weiteren Planung sind dazu Ausführungen erforderlich.**
 → Gewürdigt, weitere Ergänzung erforderlich
- 1.5.2 3. Gewässerrandstreifen werden laut Planunterlagen zum II. Entwurf des Vorentwurfs des B-Plans von Bebauung frei gehalten. Dies betrifft auch sonstige Befestigungen (keine Wege/Straßen/Mauern und Zäune).
 → Teilweise gewürdigt, aber weitere Ergänzung erforderlich
- 1.5.3 4. Niederschlagswasser
 → Entwässerungskonzept ist zu überarbeiten (Salmonidengewässer) hinsichtlich der erforderlichen Behandlung des NSW des Parkplatzes
 → Untersuchung der NSW-Nutzung als Grauwasser i.R. Umweltberichts vornehmen
5. Abwasser
 → wurde gewürdigt
6. Grundwasserschutz
 → wurde gewürdigt

Vorschlag für die Abwägung

1.5.1 Das südwestliche Gewässer liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist den Bestandsangaben der Plangrundlage zu entnehmen. Erforderliche Abstände werden eingehalten.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.5.2 Der Gewässerrandstreifen wird von einer Bebauung freigehalten. Zwischen Gewässerrand und der festgesetzten Baugrenze beträgt der Mindestabstand an einer Stelle 5 m, ansonsten ist der Abstand größer als 5 m. Wege, Straßen, Mauern und Zäune werden an dieser Stelle nicht angelegt.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.5.3 Eine Einleitungsgenehmigung für Niederschlagswasser wird bei der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel beantragt. Eine wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten des Niederschlagswassers erfolgt mittels Antragstellung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Hinweis: Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht genehmigungsfähig. Hier sollten im Zuge der weiteren Bauplanung bei Erfordernis sogenannte weiße Wannen eingeplant werden.

1.5.4

7. Erdwärmenutzung – **noch auszuführen**

1.5.5

8. Wassergefährdende Stoffe – **noch auszuführen**

1.5.6

9. Die A+E Maßnahmen im Innenbereich des Stadtgebiets liegen an Gewässern 2. Ordnung. Im Gewässerrandstreifen bestehen Beschränkungen und Verbote, die im Vorfeld der weiteren Planung und Durchführung der Maßnahme zu beachten sind.

1.5.7

10. Rechtsgrundlagen ergänzen (Wasserrecht)

Der **Umweltbericht** ist zu ergänzen und erneut vorzulegen (Abgleich zwischen den verschiedenen Aussagen zu den Oberflächengewässern, zum Schutz der Gewässerrandstreifen, zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, Aussagen zur Erdwärmenutzung und ggf. wgf. Stoffen).

Die **Planzeichnung einschl. Text** ist insofern zu ergänzen.

Fundstellenverzeichnis:

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585, i.d.g.F.

WG LSA Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, GVBl. LSA Nr. 8/2011 S. 492, i.d.g.F.

Unterhaltungsordnung Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Altmarkkreises Salzwedel (Unterhaltungsordnung) vom 20.10.2015 (Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel Nr. 12, S. 114) i.d.g.F.

1.6

Abfallentsorgung:

Dem Vorhaben stehen nach vorliegendem Kenntnisstand keine Belange entgegen. Es werden nachfolgende Hinweise zum Vorhaben gegeben:

Das Vorhabengebiet wird eine gewerbliche Nutzung erfahren. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger in Verbindung mit der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel zu überlassen. Durch den Grundstückseigentümer ist eine Restmülltonne anzumelden. Die Anmeldung hat sofort beim Altmarkkreis Salzwedel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger mit Aufnahme der gewerblichen Nutzung zu erfolgen. Der Grundstückseigentümer ist für den ordnungsgemäßen Anschluss seines Grundstückes an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger verantwortlich und zu einer Auskunft verpflichtet (§ 3 i.V.m. § 21 Abs. 1 Abfallwirtschaftssatzung und § 9 Abfallgebührensatzung). Das benötigte Mindestbehältervolumen bestimmt sich aus dem § 15 Abs. 6 a) Abfallwirtschaftssatzung entsprechend der Anzahl der auf dem Grundstück arbeitenden Personen.

Um die Befahrbarkeit von Straßen zu gewährleisten, sind die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften bei den Planungen zu berücksichtigen. Die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“ und DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ beinhalten Vorgaben, nach denen sich entscheidet, ob eine Straße mit dem Müllfahrzeuge befahren werden darf oder nicht. So sollten Straßen und Wege ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Sackgassen sollten über geeignete Wendeanlagen verfügen. Sammelplätze für Abfall sollten im Bauleitplanverfahren ausgewiesen werden.

Fundstellenverzeichnis:

Abfallgebührensatzung: Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Abfallwirtschaft im Altmarkkreis Salzwedel vom 28.09.2020

Abfallwirtschaftssatzung: Satzung über die Abfallwirtschaft im Altmarkkreis Salzwedel vom 28.09.2020

Vorschlag für die Abwägung

1.5.4 Eine Erdwärmenutzung ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.5.5 Wassergefährdende Stoffe fallen während es Betriebes des geplanten Vorhabens nicht an und werden auch nicht verwendet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.5.6 Der Hinweis betrifft dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird dort Beachtung finden.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.5.7 In einem Bauleitplanverfahren werden nur die gesetzlichen Grundlagen zitiert, die einen Bezug zum Planungs- und Baurecht haben. Weitere Gesetzlichkeiten sind, da sie geltendes Recht darstellen, nicht aufzuführen. Sie gelten als selbstständig wirkende Gesetze.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

1.6 Der Hinweis betrifft dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

KrWG: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), i.d.g.F.

1.7 Bodenschutz und Altlasten:

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Altmarkkreises Salzwedel sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für die für die wasserrechtliche Genehmigung ausgewiesenen Bereiche **keine** Altlastverdachtsflächen oder Altlasten erfasst.

Zur Erfüllung des vorsorgenden Bodenschutzes werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit folgende Auflagen erhoben.

Auflagen:

1. Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.
2. Der bei der Baumaßnahme anfallende Boden ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen.
3. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden.
4. Die Verwertung des anfallenden Bohrgutes hat schadlos und nützlich zu erfolgen. Bei Hinweisen auf Belastungen des Bohrgutes ist eine Untersuchung gemäß BBodSchV vor einer Verwertung notwendig.

Begründungen:

Zu 1.) Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

Zu 2.) Zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG ist der Mutterbodenabtrag auf eine Mindestgröße entsprechend den Erfordernissen zu begrenzen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und des Weiteren ist gemäß § 1a (2) BauGB mit Boden sparsam und schonend umzugehen. (Bodenschutzklausel)

Zu 3.) Gemäß § 12 BBodSchV dürfen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 auf- und eingebracht werden. Die Vorsorgewerte nach § 9 Abs. 1 BBodSchV sind für alle Stoffe einzuhalten.

Zu 4.) Beim Auf- und Einbringen von Material in eine durchwurzelbare Bodenschicht ist nach § 12 Abs. 2 BBodSchV mindestens eine der dort genannten Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA sind auf Verlangen der Behörde alle Unterlagen vorzulegen, die die Behörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem BBodSchG benötigt.

Nach bodenschutzrechtlicher Bewertung des Antrages und der daraus resultierenden Auswirkungen auf den Boden ist festzustellen, dass unter Einhaltung der Auflagen aus der Sicht des Altlasten- und des Bodenschutzrechts keine Bedenken erhoben werden.

Fundstellenverzeichnis:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), i.d.g.F.

Vorschlag für die Abwägung

- 1.7** Die Auflagen betreffen dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), i.d.g.F.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), i.d.g.F.

1.8

Baureitplanung:

Planungsrechtliche Bedenken bestehen gegen den im Entwurf vorgelegten Bebauungsplan insoweit, als hier die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung nicht übereinstimmen mit den in der Begründung genannten textlichen Festsetzungen.

Zu ergänzen sind auf der Planzeichnung daher die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

Weiterhin werden nochmals folgende Hinweise gegeben:

- In der Begründung unter 3.2 „Flächennutzungsplan“ ist die Angabe der Rechtsvorschrift zu korrigieren: statt § 1 Abs. 4 BauNVO muss es richtig heißen § 1 **Abs. 1 Nr. 4** BauNVO.
- Unter 4.3 „Erfordernis der Planung“ ist die Rechtsgrundlage bezüglich der Geschossfläche zu ändern in § 20 Abs. 1 BauNVO.
- In den in der Begründung aufgelisteten textlichen Festsetzungen ist die Rechtsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung § 17 Abs. 1 **BauNVO**, nicht BauGB.

1.9

Landesentwicklung:

Belange der Raumordnung des Altmarkkreises Salzwedel werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Hinweis:

Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales 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 nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

1.10

Hinweis:

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme ist dem Bauordnungsamt unmittelbar nach Abwägungsbeschluss digital zu übergeben. Unmittelbar nach Inkrafttreten ist ein ausgefertigtes Exemplar der Planzeichnung (als Abschrift der Urschrift oder Scan von der Urschrift) und der Begründung sowie eine Kopie der Schlussbekanntmachung dem Bauordnungsamt (SG Bauaufsicht, Denkmalschutz und Planung) in analoger und digitaler Form zu übergeben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Vorschlag für die Abwägung

1.8 Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend der Hinweise überarbeitet.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden berücksichtigt.

1.9 Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales wurde am Planverfahren beteiligt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.10 Die Hinweise zum Abschluss des Verfahrens werden beachtet. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark •
Akazienweg 25 • 39576 Stendal

Hansestadt Gardelegen
Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Str. 3
39638 Hansestadt Gardelegen



Amt für Landwirtschaft,
Flurneuordnung und Forsten
Altmark

2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Vor dem Salzwedeler Tor“ Gardelegen

Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“ Gardelegen

hier: Beteiligung des ALFF Altmark als Träger öffentlicher Belange

Anlagen: ☒ keine
☐ Antragsunterlagen/Unterlagen Planfeststellungsverfahren zurück
☐ Vermessungsunterlagen

Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (ALFF Altmark)

2.1

Nach Prüfung teile ich Ihnen mit, dass sich aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht keine Bedenken und Hinweise ergeben.

Im Auftrag

Krumsieg

Stendal, 06.09.2023

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht

vom: 31.07.2023

Mein Zeichen:

1-SAW2186-1

2-SAW2186-1

Bearbeitet von:

Katrin Krumsieg

Tel.: (03931) 633-105

E-Mail: katrin.krumsieg@alff.mule.sachsen-anhalt.de

@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Akazienweg 25

39576 Stendal

Tel.: (03931) 633-0

Fax: (03931) 21 31 07

(03931) 633-100

E-Mail:

PoststelleSDL@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Internet:

www.alff.sachsen-anhalt.de/alff-altmark

Hinweis auf den Datenschutz:

<http://lsaurf.de/alffaltmarkds>

Vorschlag für die Abwägung

2.1

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

3.



SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Infrastruktur und Digitales

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt •
Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen

3.1

Halle, 04. Oktober 2023

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
24-20221-695/2 und 694/2
Bearbeitet von: Anna Freymann
Tel.: +49 345 6912-809
E-Mail:
Anna.Freymann@sachsen-
anhalt.de

Besucheranschrift:
Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Neustädter Passage 15
06122 Halle (Saale)

Tel.: (0391) 567 - 01
Fax: (0391) 567 - 75 10
E-Mail:
poststelle-mid@sachsen-
anhalt.de
Internet:
https://www.mid.sachsen-
anhalt.de

Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor" und „2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Einheitsgemeinde Stadt Gardelegen im OT Gardelegen“, Einheitsgemeinde Stadt Gardelegen, Ortsteil Gardelegen, Altmarkkreis Salzwedel

Hier: Landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)

Vorhaben: Errichtung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche (VKfl.) von rund 1.980 m² incl. Bäckereicafé sowie die Verlagerung von einem Bekleidungs-/Textilmarkt (ca. 330 m² VKfl.) und einem Schuhmarkt (ca. 350 m² VKfl.)

Baugrundstück: Gemarkung Gardelegen, Flur 14, Flurstücke 404, 405 und 983 teilweise

Vorgelegte Unterlagen: Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“, Begründung mit Umweltbericht (downloadlink zur Beteiligung der Öffentlichkeit), Stand: Entwurf Juni 2023 im Parallelverfahren 2. Änderung des FNP Ortsteil Gardelegen, „Vor dem Salzwedeler Tor“, Begründung

Mit Schreiben vom 01.08.2023 gingen der obersten Landesentwicklungsbehörde die Unterlagen zu o. g. Planungen zu. Ausweislich der vorgelegten Unterlagen hat die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung

3.1

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales, Referat 24, Sicherung der Landesentwicklung äußerte keine Anregungen oder Bedenken und erklärt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Landesplanung. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

des Bebauungsplans in der Hansestadt Gardelegen am 25.01.2021 beschlossen. Die Hansestadt Gardelegen möchte mit dieser Änderung die Voraussetzungen für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung schaffen. Am 03.07.2023 hat die Hansestadt Gardelegen den Entwurf zum Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ gebilligt und beschlossen, den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf zu beteiligen.

Ein genehmigter Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen liegt vor und wurde im Juli 2020 rechtswirksam. Die geplante Nutzung für großflächigen Einzelhandel lässt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht entwickeln, so dass nach § 8 Abs. 3 BauGB ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfolgen muss, der das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel darstellen soll.

Der Vorhabenstandort liegt ca. 200 m vom Stadtzentrum der Stadt Gardelegen entfernt an der Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“ und liegt in Nachbarschaft zu einem Lebensmitteldiscountmarkt und weiteren Märkten. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 1,05 ha.

Am Standort soll ein neuer Edeka-Markt mit 1.980 m² Verkaufsfläche incl. eines Bäckereicafés entstehen, ein benachbarter vorhandener Bekleidungs-/ Textilmarkt und ein derzeit geschlossener Schuhmarkt sollen ebenfalls an den neuen Standort umziehen.

Nach Prüfung der Unterlagen ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme:

➤ **Landesplanerische Feststellung**

Das bauliche Vorhaben „Errichtung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche (VKfl.) von rund 1.980 m² incl. Bäckereicafé sowie die Verlagerung von einem Bekleidungs-/Textilmarkt (ca. 330 m² VKfl.) und einem Schuhmarkt (ca. 350 m² VKfl.)“, Gemarkung Gardelegen, Flur 14, Flurstücke 404, 405 und 983 teilweise, ist als raumbedeutsames Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

➤ **Begründung der Raumbedeutsamkeit**

Gemäß § 3 Abs. 1 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

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus der Lage und der Größe des Planbereiches sowie der vorgesehenen Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel (FNP) bzw. eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ zur Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig und dadurch charakterisiert, dass sie 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. Dies ist mit der o. a. geplanten Verkaufsfläche vorliegend der Fall.

➤ **Begründung der landesplanerischen Feststellung**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen werden und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 Satz 1 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für das Plangebiet ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2005), nach Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder am 23.03.2005 wirksam, maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung. Des Weiteren hat die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Altmark den REP Altmark 2005 um den Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" ergänzt und in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel am 23.05.2018 veröffentlicht.

Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt im Land Sachsen-Anhalt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis Z 52) gesichert. Gemäß Ziel Z 46 des LEP-LSA 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Gardelegen einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gemäß dem Ziel Z 38 LEP 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgte im Sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ (2018) in der Beikarte 8. Der für das geplante Einkaufszentrum vorgesehene Standort befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Hansestadt Gardelegen.

Die Planung entspricht mithin dem Ziel Z 46 LEP 2010. Dies ergibt sich daraus, dass die Zuweisung der Teilfunktion eines Mittelzentrums für das Grundzentrum Hansestadt Gardelegen gemäß Ziel Z 38 LEP 2010 im Hinblick auf die räumliche Lage des Grundzentrums Hansestadt Gardelegen im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung erfolgte. Da der LEP 2010 weder in der Festlegung des Zieles Z 38 noch in der Begründung hierzu weitere Hinweise als die Sicherung der Daseinsvorsorge durch diese Festlegung enthält, kann das Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Hansestadt Gardelegen somit grundsätzlich das gesamte Spektrum der Funktionen der Daseinsvorsorge für sich in Anspruch nehmen. Hierzu gehört auch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, die dann aus Ziel Z 46 des LEP 2010 folgt.

Gemäß Ziel Z 47 LEP 2010 müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte (Ziel Z 48 LEP 2010)

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.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Die Hansestadt Gardelegen hat sich in ihren vorgelegten Begründungen des B-Planes und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassend mit den Zielen der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel auseinandergesetzt und im Ergebnis ihrer Betrachtungen unter Berücksichtigung der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Vor-dem-Salzwedeler-Tor in der Hansestadt Gardelegen“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 31.05.2022 nachvollziehbar dargelegt, dass die relevanten Ziele der Raumordnung beachtet werden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist zum Altstandort des Schuhmarktes ausgeführt, dass dieser bereits abgerissen wurde und „die Nutzung erloschen ist“. Weiterhin teilte die Hansestadt Gardelegen (e-mail vom 28.09.2023) ergänzend mit, dass der Altstandort des Schuhmarktes in einer Fläche liegt, die im geltenden FNP als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist, da sich an diesem Standort – neben dem Einzelhandelsstandort – auch noch ein bedeutender Komplex mit (Fach-)Ärzten befindet. Der dort ansässige Lebensmittelmarkt überschreitet nicht die Verkaufsfläche von 800 m², so dass eine Ausweisung als Sondergebiet für Einzelhandel nicht vorgenommen wurde. Der (Alt-)Standort bleibt mit bestehendem Lebensmittel und Getränkemarkt weiterhin bestehen und ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Einheitsgemeinde der Hansestadt Gardelegen 2017 als Nahversorgungsstandort bewertet. Nahversorgungsstandorte haben nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen, dennoch ist ihr Angebotsspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Trotzdem gilt es nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, diese Einkaufslagen zu erhalten und ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren oder zu entwickeln. Der Standort Vor-dem-Salzwedeler-Tor übernimmt vorrangig Versorgungsfunktionen für das westliche Stadtgebiet und Teile der Altstadt. Durch seine Lage an einer Hauptverkehrsachse und die somit gute Erreichbarkeit für Autokunden übernimmt er in Teilen auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Die redaktionelle Änderung des FNP's könnte zu gegebener Zeit erfolgen.

Als oberste Landesentwicklungsbehörde stelle ich daher fest, dass das geplante Vorhaben der Hansestadt Gardelegen nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

3.2

Hinweis: Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen.

Vorschlag für die Abwägung

3.2 Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark wurde am Planverfahren beteiligt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

➤ **Rechtswirkung**

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.3

➤ **Hinweis Raumordnungskataster**

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Abs. 1 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt, welches die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nachweist. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Frau Hartmann (Tel.: 0345-6912801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtliches Koordinatensystem ETRS 89 UTM/sechsstelliger Rechtswert).

3.4

Hinweis zur Datensicherung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Abs. 1 LEntwG LSA das ROK des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK.

Ich bitte Sie daher, ausschließlich auf elektronischem Weg an die Poststelle des MID (poststelle-mid@sachsen-anhalt.de) unter Bezugnahme auf unser Aktenzeichen im Betreff Ihrer E-Mail eine Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung zu übersenden bzw. mich in gleicher Form von der Genehmigung / Aufhebung der o. g. Maßnahme in Kenntnis zu setzen.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Vorschlag für die Abwägung

3.3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

3.4

Nach Abschluss des Planverfahrens werden die Daten an das MID übermittelt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

4.



REGIONALE
PLANUNGSGEMEINSCHAFT
ALTMARK

Der Vorsitzende



Regionale Planungsgemeinschaft Altmark • Ackerstr. 13 • 29410 Hansestadt Salzwedel

Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen
Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Str. 3
39638 Hansestadt Gardelegen

HANSESTADT GARDELEGEN
eingegangen am:
10. Aug. 2023
Dezernat II

Bearbeiter/in: Herr Grunenberg
Telefon: 03901 3017-14
E-Mail: 31.07.2023
RePLA - Gr ST-2023-0089
peter.grunenberg@rpg-altmark.de
Datum: 09. August 2023

Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark als Träger der Regionalplanung gemäß § 2 Abs. 4 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, GVBl. LSA Nr. 9/2015 (In Kraft getreten am 01.07.2015) in der derzeit gültigen Fassung

Aktenzeichen:

Vorhaben: B-Plan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“
Gardelegen

Antragsteller: Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Str. 3
39638 Hansestadt Gardelegen

Lage:

Landkreis: Altmarkkreis Salzwedel

Gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Stendal und der Altmarkkreis Salzwedel gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

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.

Die Ziele der Raumordnung nach § 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.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

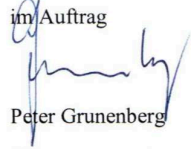
4.1

In Aufstellung befindliche Ziele stehen den o.g. Planungen nicht entgegen.

Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Peter Grunenberg

Verteiler
MID Frau Freimann



Vorschlag für die Abwägung

4.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und erklärt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Landesplanung.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

5. TÖB Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"
Von: Kerekes-Schultze, Annette" <Annette.Kerekes-Schultze@lvwa.sachsen-anhalt.de>
Datum: 09.08.2023, 15:04
An: "bauleitplanung@gardelegen.de" <bauleitplanung@gardelegen.de>

Vorhaben: Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"
 Stadt: Hansestadt Gardelegen
 Ortsteil: Gardelegen
 Landkreis: Altmarkkreis Salzwedel
 Aktenzeichen: 21102/01-4129/2023.BP

Ursprung: Hansestadt Gardelegen-4129/2023.BP-OT Gardelegen, Einzelhandelsstandort Vor dem Salzwedeler Tor

5.1

Durch das geplante Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Referates 405 des LVwA berührt.
 Die Zuständigkeit zur Umsetzung etwaiger wasserrechtlicher Anforderungen obliegt der unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel.

Im Auftrag

Kerekes-Schultze

Annette Kerekes-Schultze
 Referat 405 - Abwasser
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
 Dessauer Straße 70
 06118 Halle (Saale)
 Tel.: +49 345 514 2847
 FAX: +49 345 514 2445
 E-Mail: annette.kerekes-schultze@lvwa.sachsen-anhalt.de
 Internet: www.sachsen-anhalt.de



Betreff: Entwurf des Bebauungsplanes "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor", Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

Von: "Scholz, Anja" <Anja.Scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de>

Datum: 11.08.2023, 11:31

An: "bauleitplanung@gardelegen.de" <bauleitplanung@gardelegen.de>

5.2

hrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Referates 407 zu dem o. g. Bebauungsplan:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Entwurf des hier benannten Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Scholz

Anja Scholz
 Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
 Dessauer Straße 70
 06118 Halle (Saale)



Vorschlag für die Abwägung

5.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
 Es besteht kein Abwägungserfordernis.

5.2 Der Altmarkkreis Salzwedel und damit auch die untere Naturschutzbehörde wurde am Planverfahren beteiligt.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

5.3

B-Plan und 2. Änd. FNP "Einzelhandel -Vor dem Salzwedeler Tor"imap://bauleitplanung%40gardelegen%2Ede@mail.g

Betreff: B-Plan und 2. Änd. FNP "Einzelhandel -Vor dem Salzwedeler Tor"

Von: "Mokosch, Thomas" <Thomas.Mokosch@lvwa.sachsen-anhalt.de>

Datum: 11.08.2023, 09:06

An: "bauleitplanung@gardelegen.de" <bauleitplanung@gardelegen.de>

Sehr geehrte Frau Ahrends,

in den o.g. Verfahren sind keine Belange des Referates Wasser im LVwA betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Thomas Mokosch

Referat Wasser

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Dessauer Str. 70

06118 Halle (Saale)

HANSESTADT GARDELEGEN

eingegangen am:

4. Aug. 2023

5.4

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Hier: Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde

Vorhaben: Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"

Stadt: Hansestadt Gardelegen

Ortsteil: Gardelegen

Landkreis: Altmarkkreis Salzwedel

Aktenzeichen: 21102/01-4129/2023.BP

Kurzbezeichnung: Hansestadt Gardelegen-4129/2023.BP-OT Gardelegen, Einzelhandelsstandort Vor dem Salzwedeler Tor

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, handelt es sich bei Einzelhandelseinrichtungen um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde (Altmarkkreis Salzwedel). Ich verweise auf deren Stellungnahme.

Im Auftrag

Hermann

Renate Hermann

Referat Immissionsschutz

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Dessauer Straße 70

06118 Halle (Saale)

16m

3. II. AUG. 2023

Dezernat II

20 21 23

Vorschlag für die Abwägung

5.3

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und erklärt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Landesplanung. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

5.4

Der Altmarkkreis Salzwedel und damit auch die untere Immissions-schutzbehörde wurde am Planverfahren beteiligt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

6.



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal

Hansestadt Gardelegen
-Bauordnung und Bauleitplanung-

Rudolf-Breitscheid-Str. 3
39638 Hansestadt Gardelegen

HANSESTADT GARDELEGEN
eingegangen am:
06. AUG. 2023
Bauamt

**Landesamt für
Vermessung
und Geoinformation**



**Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor",
Hansestadt Gardelegen**

Stendal, 07.08.2023

hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mein Zeichen/Meine Nachricht:
52b - V24-2023-03607

gegen die Planung und Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) keine Bedenken.

bearbeitet von:
Frau Peters

Telefon: 03931-252420

Grundsätzlich sind die Belange des LVerGeo LSA in folgenden Punkten betroffen:

**Öffnungszeiten des
Geokompetenz-Centers**
Mo – Fr 8 – 13 Uhr

zusätzlich für Antragsannahme
und Information:
Di 13 – 18 Uhr

6.1

1. Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte, der Topographischen Karte und Auszüge aus der Landesluftbildsammlung als Planunterlage ist im Geoleistungspaket der Hansestadt Gardelegen mit dem Az.: G01-5000806-2014 enthalten.

Der Lizenznehmer ist verpflichtet, bei jeder öffentlichen Nutzung der Geobasisdaten und Dienste einen deutlich sichtbaren Quellenvermerk anzubringen, der wie folgt auszugestalten ist: „*Geobasisdaten* © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, xxxx / **G01-5000806-2014**“. Dabei sind bei *Geobasisdaten* die verwendeten Geobasisdaten (hier: Topographische Karte) zu bezeichnen und xxxx steht für das Jahr der letzten Bereitlegung.

2. Mit Verweis auf § 197 BauGB ist nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens ein Exemplar (Kopie möglichst in digitaler Form) des Bauleitplanes (hier: Bebauungsplan) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Stendal zu übersenden.

Standort Stendal
Telefon: 03931 252-0
Fax: 03931 252-499
E-Mail: poststelle.stendal.lvermgeo@sachsen-anhalt.de
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-
Anhalt

Vorschlag für die Abwägung

6.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Hinweis:

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Übereinstimmung der Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) gem. §1 Planzeichenverordnung (PlanzV) im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft wurde.

Diese Übereinstimmung wird nur noch durch eine kostenpflichtige Prüfung und Auskunft aus dem Liegenschaftskataster erteilt.

Auf die Erhebung, automatisierte Speicherung und Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Datenschutzerklärung des LVermGeo wird hingewiesen. Die Datenschutzerklärung finden Sie unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

S. Peters
Sylvia Peters

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

7.



Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt - Richard Wagner Str. 9 - D 06114 Halle

Hansestadt Gardelegen
Dezernat II – Bauen und Finanzen
Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Str. 3

39638 Gardelegen



Dr. Barbara Fritsch
Abteilung Archäologie

Telefon: 039292 / 6998-22
Telefax: 039292 / 6998-50
bfritsch@lda.stk.sachsen-anhalt.de

www.archlsa.de

Vorhaben: Beteiligung der Behörden
Entwurf des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“

04.08.2023

Bauherr: Hansestadt Gardelegen

Bauort: Hansestadt Gardelegen, Vor dem Salzwedeler Tor

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Teilstellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege; die Teilstellungnahme der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege geht Ihnen ggf. gesondert zu.

Ihr Zeichen

Email vom 31.07.2023

Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal (zur Ausdehnung vgl. Anlage).

Unser Zeichen

43.1
23 - 15031 / Fsch

Dabei handelt es sich um eine mittelalterliche Besiedlung im Bereich vor der Stadtmauer, die über Lesefunde und Notbergungen bekannt geworden ist (Gardelegen Fpl. 34). Zudem zeigen die Baugrunduntersuchungen an, dass im schwarzgrauen Auelehm unterhalb des Oberbodens bzw. Aufschüttung Siedlungszeiger (wie Ziegelbruch) bis in eine Tiefe von 2 m zu finden sind.

O. g. Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

7.1

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Postanschrift

Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologie Sachsen-Anhalt -
Landesmuseum für Vorgeschichte
Richard-Wagner-Str. 9
06114 Halle (Saale)

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
IBAN: DE21 8100 0000 0081 0015
BIC: MARKDEF1810
Bundesbankfiliale Magdeburg
VAT: DE 1937 117 14

Die Dokumentation wird gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation

Vorschlag für die Abwägung

7.1

Die Abgrenzung des Bodendenkmals "Mittelalterliche Siedlung im Bereich vor der Stadtmauer" wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Den Umgang mit aufgefundenen Bodendenkmalen regelt das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

7.2

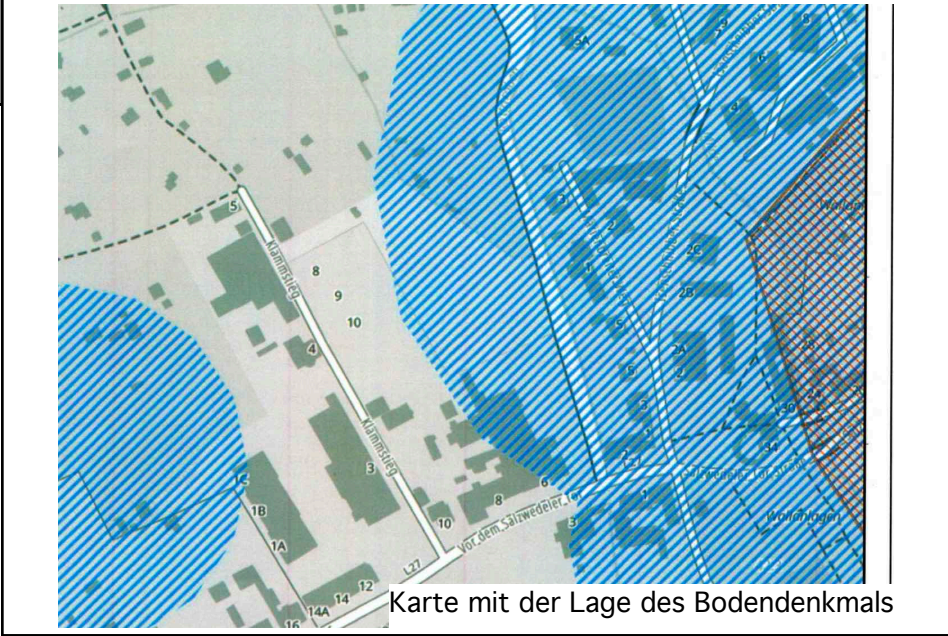
(Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal *ipso iure* und nicht durch einen Verwaltungsakt. Im Übrigen sollte bereits in der Genehmigung ein Auflagenvorbehalt, im Bedarfsfall Grabungen erweitern zu müssen, aufgenommen werden.

Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Barbara Fritsch



Vorschlag für die Abwägung

7.2

Der Hinweis betrifft dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Planungsschritte und findet dort Beachtung.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

8. „Unterhaltungsverband „Milde/Biese“

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Engersen
Am Bahndamm 18
39624 Kalbe / Milde
☎: (039085) 6110
Fax: (039085) 90766
E-Mail: uhv.milde-biese@t-online.de

UHV Milde/Biese, Am Bahndamm 18, 39624 Kalbe/Milde

Hansestadt Gardelegen
Dezernat II, Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen

per Mail an: bauleitplanung@gardelegen.de



Engersen, d. 09. September 2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden zum Entwurf des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“

8.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde der Unterhaltungsverband Milde/Biese mit E-Mail vom 31.07.2023 erneut um Stellungnahme zum o.g. Sachverhalt gebeten. Die Hinweise der Stellungnahme des UHV vom 24.10.2022 wurden in die weitere Planung mit aufgenommen.

Ergänzend ergeben folgende Hinweise:

8.2

- Die Standorte der vorgesehenen Ersatzpflanzungen in Gardelegen auf den Flurstücken 73/2 und 87/4 sind mit dem UHV abzustimmen, soweit sie im Gewässerrandstreifen (5m) von Gewässern zweiter Ordnung liegen.
- Die geplante Einleitstelle zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Rottgraben, GewNr 3.620/000, bedarf als Anlage am Gewässer der Genehmigung durch die zuständige Untere Wasserbehörde (§ 49 WG LSA i.V.m. § 36 WHG). Eine weitere Beteiligung des UHV erfolgt dann ggf. über die Wasserbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Vorschlag für die Abwägung

8.1 Die Körperschaft öffentlichen Rechts äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

8.2 Die Standorte der vorgehenden Ersatzpflanzungen werden mit dem UHV Milde/Biese abgestimmt.
Eine wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten des Niederschlagswassers erfolgt mittels Antragstellung beim Altmarkkreis Salzwedel im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

9.



Wasserverband · Philipp-Müller-Straße 2 · 39638 Gardelegen

Hansestadt Gardelegen

Fachbereich Baudienstleistungen

R. - Breitscheid - Straße 3

39638 Gardelegen

Bearbeiter: Herr Scholz
Telefon: 03907/723-113
E-Mail: scholz@wv-gardelegen.de
Unser Zeichen: S 187/23

Datum: 12. September 2023

Entwurf des Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“

Hansestadt Gardelegen

hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung TÖB – Ihr Anschreiben vom 31.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

9.1

unter Bezug auf die Stellungnahme S276/22 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“ möchte der Wasserverband Gardelegen (WVG) wie folgt Stellung nehmen.

Der WVG unterhält und betreibt südlich des beschriebenen Plangebietes im öffentlichen Verkehrsraum die Trinkwasserversorgungsleitungen DN 125 mm und den Schmutzwasserkanal DN 200 mm.

Seitens des WVG sind nachzeitigem Stand weder Planungen noch Maßnahmen in dem von Ihnen beschriebenen Plangebiet beabsichtigt.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und ehemaligen Nutzung bereits durch Ver- und Entsorgungsmedien aus dem Bereich der Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“ erschlossen. Aufgrund des Zustandes, der verwendeten Materialien und der ungenügenden Dimensionierung ist im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens die Herstellung neuer Grundstücksanschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Scholz unter 03907 / 723-113 zur Verfügung.

Vorschlag für die Abwägung

9.1

Eine Wasserver- und Abwasserentsorgung ist für das Plangebiet vorhanden. Bedingt durch die Neubebauung wird die Herstellung neuer Grundstücksanschlüsse erforderlich.

Der Hinweis betrifft dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Planungsschritte und ist dort zu beachten.

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Die erwähnte Stellungnahme zur Vorentwurf wurde bei der Fortschreibung der Planung beachtet und ist auf der Seite 68 des Abwägungsvorschlages einsehbar.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

10. Sachsen-Anhalt #moderndenken

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
Flussbereich Osterburg • Postfach 1103 • 39601 Osterburg

Hansestadt Gardelegen
Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen



Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
Hier: Entwurf des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedler Tor“

Sehr geehrte Damen und Herren,

10.1

nach Durchsicht der per Download erhaltenen Unterlagen zum Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedler Tor“ der Hansestadt Gardelegen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht Stand 06/2023; Maßnahmeblätter zur Kompensation und ...) erfolgt diese Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer an Gewässern erster Ordnung und wasserwirtschaftlicher Anlagen. Weitere Ausführungen im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten.

In dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedder Tor“ der Hansestadt Gardelegen 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 und von den geplanten Kompensationsmaßnahmen im Innenbereich (Wallanlage, Fischteiche) und Außenbereich (Trüstedt) nicht tangiert.

Bereits zum Vorentwurf wurde vom LHW, Flussbereich Osterburg am 24.10.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Die darin formulierten und hier nochmals nachfolgend aufgeführten Hinweise sind im Wesentlichen bei der Er-
2 itung der jetzt vorliegenden Unterlagen berücksichtigt worden.

10.2

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedler Tor“ der Hansestadt Gardelegen liegt außerhalb des zurzeit



SACHSEN-ANHALT

Landesbetrieb für
Hochwasserschutz und
Wasserwirtschaft

Geschäftsbereich
Betrieb und Unterhaltung

Flussbereich Osterburg

Osterburg, 02.08.2023

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:
Mail AA 31.07.2023

Mein Zeichen
(bitte stets angeben): 4.7.1-hah

Bearbeitet von: Frau Hahn

Tel.: (03937) 4913-44

E-Mail: uta.hahn@lhw.mlu.sachsen-anhalt.de

Wichtiger Hinweis:
Über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihren hierzu bestehenden Rechten erhalten Sie Informationen unter:
<https://lhw.sachsen-anhalt.de/datenschutzerklaerung>

Flussbereich Osterburg:
 Ballerstedter Straße 11
 39606 Osterburg
 Tel.: (03937) 4913-3
 Fax: (0391) 581-2129
 E-Mail: FB.OBG@
 lhw.mlu.sachsen-anhalt.de
 www.lhw.sachsen-anhalt.de

Hauptsitz:
Otto-von-Guericke-Str. 5
39104 Magdeburg
Tel.: (0391) 581-0
Fax: (0391) 581-1230
E-Mail: poststelle@lhw.mlu.sachsen-anhalt.de
www.lhw.sachsen-anhalt.de

Vorschlag für die Abwägung

10.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

10.2 Der Geltungsbereich liegt außerhalb des zur Zeit festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Milde.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

geltenden festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Milde. Die genauen Karten dazu liegen im Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt bzw. im Altmarkkreis Salzwedel, Umweltamt, vor.

Hinweis: Anliegende Flächen der Milde und der Untermilde befinden sich im gemäß § 76 Abs. 2 WHG i.V. mit § 99 Abs. 1 WG LSA festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜG) Milde und Untere Milde vom Zusammenfluss von Milde und Untere Milde (km 0+000) bis Letzlingen für die Milde (km 42+740) und bis Wustrewe für die Untere Milde, veröffentlicht am 15.11.2017 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes. Die genauen Karten dazu liegen im Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (LVwA) bzw. im Altmarkkreis Salzwedel, Umweltamt vor.

Hinweis: Im Rahmen der Umsetzung der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ist der LHW, hier der SB 3.1. Grundlagen, mit der Ermittlung der fachlichen Grundlagen zur Umsetzung beauftragt.

Relevante Ergebnisse sind unter anderem die Veröffentlichung der Hochwassergefahren- und Risikokarten, welche für drei verschiedene Hochwasserszenarien Auskunft über die möglichen Betroffenheiten und nachteiligen Auswirkungen geben. Die Daten sind unter <https://lhw.sachsen-anhalt.de/planen-bauen/eu-risikomanagement/> einsehbar und die dargestellten Überflutungsflächen dort kostenfrei als GIS-Datensätze zur weiteren Verwendung bezogen werden.

10.3

Die Unterlagen (Überflutungskulisse) sollten in den Ausarbeitungen des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedler Tor“ der Hansestadt Gardelegen Berücksichtigung finden, da neben den Flächen des HQ100 auch die HQextrem-Flächen gemäß dem Hochwasserschutzgesetz II relevant für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sein können.

Sollten vom geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedler Tor“ der Hansestadt Gardelegen Liegenschaften des Landes Sachsen-Anhalt betroffen sein, die der Verwaltung durch den LHW unterliegen, sind dazu Bauerlaubnisverträge mit dem LHW abzuschließen.

Nach Abstimmung mit dem SB 5.2 Hydrologie sind auch keine Grundwasserbeobachtungsbrunnen des Grundwassermessnetzes vom geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedler Tor“ der Hansestadt Gardelegen betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Lars Rupp
Flussbereichsleiter

Vorschlag für die Abwägung

10.3 Der Umweltbericht wird um eine Aussage zu den HQextrem-Flächen gemäß Hochwasserschutzgesetz II ergänzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

11.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Gardelegen

Nur per E-Mail: bauleitplanung@gardelegen.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / VII-1178-23-BBP	Herr Schmidt	0228 5504-4575	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	05.09.2023

11.1 trifft: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"

Bezug: Ihr Schreiben vom 31.07.2023 - Ihr Zeichen: E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schmidt



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA 13

Vorschlag für die Abwägung

11.1 Die Bundeswehr äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

12.



Industrie- und Handelskammer Magdeburg | 39093 Magdeburg

Hansestadt Gardelegen
Bauplanungsamt
Frau Antonia Ahrends
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen

HANSESTADT GARDELEGEN
Eingegangen am: 12. Sep. 2023
Dezernat II

Industrie- und Handelskammer M
Alter Markt 8, 39104 Magdeburg
Telefon 0391 5693-0
Telefax 0391 5693-193
E-Mail kammer@magdeburg.ihk.de
Internet www.magdeburg.ihk.de

Ihre Nachricht

Unsere Zeichen

Telefon

Name

Datum

0391/5693-162

Dörte Evers

05.09.2023

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“ der Hansestadt Gardelegen - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Ahrends,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zu den o.g. Bauleitplänen vom 31. Juli 2023 erhalten.

Mit den vorliegenden Bauleitplänen soll das Planungsrecht für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von 1.980 m² und der Verlagerung der Fachmärkte NKD und Kienast ABC Schuhmarkt mit jeweils 330 m² und 350 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Aufgrund der geplanten Größe zählt die Ansiedlung zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche nur in Sondergebieten zulässig sind.

In diesem Zusammenhang erfolgt für das Plangebiet eine Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum.

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt Pkt. Z 52 sagt aus, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Ort der oberen und mittleren Stufe zu binden ist. Die Hansestadt Gardelegen ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft.

Die Hansestadt Gardelegen verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017. Gemäß Einzelhandelskonzept grenzt der Planbereich an den Nahversorgungsstandort „Vor dem Salzwedeler Tor“ und soll diesen ergänzen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

12.1

Im Zusammenhang mit der aktuell vorliegenden Planung wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH eine Auswirkungsanalyse erstellt, um zu ermitteln, ob durch das Vorhaben städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass bei Realisierungen des Vorhabens mit einer Umsatzumverteilung von 12% bis 13 % im Sortiment Schuhe zu rechnen ist. Demzufolge können städtebauliche Auswirkungen erwartet werden.

Die IHK Magdeburg hält es daher für notwendig, das Vorhaben in seiner Dimension und Zukunftsfähigkeit sowie hinsichtlich seiner planerischen Zielstellung zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Magdeburg
Geschäftsbereich Industrie und Infrastruktur
Referat Regionalplanung

i.A.



Dörte Evers

Vorschlag für die Abwägung

12.1 Die aktuelle Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 02.05.2022 wurde und wird der Planung zugrundegelegt.

Zitate aus der Auswirkungsanalyse zum Sortiment Schuhe:

"... Mit Bezug auf den geplanten Schuhfachmarkt der Fa.Kienast war auch dieser bis zum Jahr 2021 am Standort Vor dem Salzwedeler Tor ansässig, wobei die Ladeneinheit aktuell geschlossen ist. Somit handelt es sich auch hier grundsätzlich um eine Verlagerung eines bereits früher in der Stadt bestehenden Schuhfachmarktes. Entsprechend sind die verbleibenden Schuheinzelhändler auf diesen Anbieter bereits eingestellt, so dass die Wiedereröffnung auch hier zu keinen wesentlichen Umsatzverschiebungen führen wird. Grundsätzlich bestehen aktuell freie Nachfragepotenziale im Bereich Schuhe in Gardelegen, die durch die Wiederöffnung des Schuhmarktes Vor dem Salzwedeler Tor gebunden werden können."

"... Der Schuhfachmarkt wird ebenfalls mit vergleichbaren mittel- bis niedrigpreisigen größeren Betriebsformen konkurrieren. Hier ist aktuell lediglich Deichmann im Hansecenter zu nennen, der als Hauptwettbewerber zu identifizieren ist. Aktuell ist davon auszugehen, dass der Schuheinzelhandel in Gardelegen von der zwischenzeitlichen Schließung von ABC-Schuhmarkt Kienast im Jahr 2021 profitieren konnte und aktuell eine solide Umsatzsituation vorliegt. Diese Umsatzzuwächse wird der neu aufgestellte Schuhmarkt am Standort Vor dem Salzwedeler Tor zukünftig wieder auf sich vereinen können. Die Umsatzrückgänge betreffen somit verstärkt zwischenzeitliche Mehrumsätze dieser Anbieter. ..."

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales wurde am Planverfahren beteiligt und hat dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Zudem kam die GMA-Analyse zu dem Schluß, daß keine Schließung von Schuhfachmärkten zu erwarten ist.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

13.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Hansestadt Gardelegen
Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen



50Hertz Transmission Gm bH

TGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
04.08.2023

Unser Zeichen
2023-004425-01-TGZ

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
31.07.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchering
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NLFFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor" der Hansestadt Gardelegen - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Ahrends,

13.1

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

13.1 Der Träger öffentlicher Belange äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Vorschlag für die Abwägung

14.1 Der Träger öffentlicher Belange äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

ll 15. 01277389, VF und VDG, Hansestadt Gardelegen... imap://antonia%2Eahrends%40gardelegen%2Ede@imap.sta...

Betreff: Stellungnahme S01277389, VF und VDG, Hansestadt Gardelegen, Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Datum: 04.09.2023, 15:38

An: "antonia.ahrends@gardelegen.de" <antonia.ahrends@gardelegen.de>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

Hansestadt Gardelegen - Antonia Ahrends
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01277389

E-Mail: TDRC-O-.Dresden@vodafone.com

Datum: 04.09.2023

Hansestadt Gardelegen, Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.07.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

15.1

Im Bereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Vorschlag für die Abwägung

15.1 Der Träger öffentlicher Belange äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

16.



Stadt Klötze
Der Bürgermeister



• Stadt Klötze • Schulplatz 1 • 38486 Klötze/Altmark

Hansestadt Gardelegen
Fachbereich Baudienstleistungen
Frau Ahrends
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen

Name	Elke Heinrichs
Telefon	03909 403-164
E-Mail	elke.borchert@stadt-kloetze.de
Ihr Zeichen	
Mein Zeichen	ba/hei
Datum	01.08.2023

Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
als Nachbargemeinde zum Entwurf

16.1

Sehr geehrte Frau Ahrends,
zu o.g. Bauleitplanung hat die Stadt Klötze keine Bedenken und Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Heinrichs

Bartels
Bürgermeister

Vorschlag für die Abwägung

16.1 Die Nachbargemeinde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

17.

zum Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandelss... imap://antonia%2Eahrends%40gardelegen%2Ede@im

Betreff: Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor" nach § 4 Abs. 1 BauGB
Von: Martin.Prinz@stendal.de
Datum: 22.08.2023, 18:18
An: "Antonia Ahrends" <antonia.ahrends@gardelegen.de>

17.1

geehrte Frau Ahrends,

zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor" bestehen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, seitens der Hansestadt Stendal als benachbarte Gemeinde keine Bedenken, Hinweise und Anregungen.

Die Belange der Hansestadt Stendal werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Martin Prinz
Abteilungsleiter Planung und Stadtentwicklung

Hausanschrift: Moltkestraße 34 - 36, 39576 Hansestadt Stendal
Tel.: 03931 - 651554, Fax.: 03931 - 651540
E-Mail: martin.prinz@stendal.de oder planungsamt@stendal.de

HANSESTADT STENDAL
Der Oberbürgermeister
Postanschrift: Markt 1 • 39576 Hansestadt Stendal
Zentrale: Tel.: 03931 65-0 • Fax.: 03931 65-1000
E-Mail: stadt@stendal.de
Internet: www.stendal.de
Bankverbindung: Kreissparkasse Stendal
IBAN: DE3781050553010011554 • BIC-Code: NOLADE21 SDL

Die E-Mail-Adressen dienen ausschließlich Mitteilungen und Auskünften. Eine Nutzung im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens ist ausgeschlossen.

Der Umwelt zu Liebe: Überlegen Sie bitte, ob Sie diese E-Mail wirklich ausdrucken müssen.



Vorschlag für die Abwägung

17.1

Die Nachbargemeinde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

18. **Stadt Tangerhütte** Der Bürgermeister

Stadt Tangerhütte, Bismarckstraße 5, 39517 Tangerhütte

Hansestadt Gardelegen
Dezernat II -Bauen und Finanzen
Rudolf-Breitscheid-Str.3

39638 Hansestadt Gardelegen

Amt für Gemeindeentwicklung
- Gemeindeentwicklung -

Auskünfte erteilt: Frau Klähn

Zimmer: 34

Telefon: 03935 9317 – 30

Fax: 03935 9317 – 14

Email: k.klaehn@tangerhueette.de

(nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
31.07.2023



Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom

Datum

2023-08-03

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs.2 BauGB und Nachbargemeinden zum Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"
hier: Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB

18.1

Sehr geehrte Frau Ahrends,

in Beantwortung Ihrer Email vom 31.07.2023 zu o.g. Sachverhalt teile ich folgendes mit:

☒ Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. *

☐ Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird. *

☐ Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird. *

☐ Fachliche Stellungnahme*

*(Zutreffendes bitte ankreuzen, gegebenenfalls ergänzen!)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


K. Klähn
Bauverwaltung
Bismarckstraße 5
39517 Tangerhütte

Vorschlag für die Abwägung

18.1 Die Nachbargemeinde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

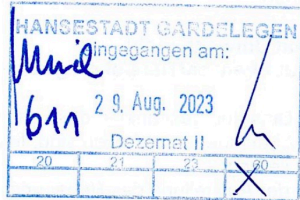
19.

...Jisanglerverein Gardelegen e.V.
Geschäftsstelle
Stendaler Chausse 9

39638 Gardelegen

Hansestadt Gardelegen
Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Straße 3

39638 Gardelegen



27.08.2023

Amtliche Bekanntmachung der Hansestadt Gardelegen über die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen in einem Teilbereich des OT Gardelegen „Vor dem Salzwe德勒 Tor“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

2. Änderung FNP in einem Teilbereich des OT Gardelegen „Vor dem Salzwe德勒 Tor“

Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7 des Altmarkkreises Salzwedel vom 19. Juli 2023

19.1

Die o.a. Bekanntmachung wurde von uns interessiert zur Kenntnis genommen.

Wir sind sehr irritiert darüber, dass sich unsere Stellungnahme zur Sache vom 24.10.2022, nicht unter dem Punkt „Umweltrelevante Stellungnahmen“ wiederfindet. Diese wurde dem Bauamt der Hansestadt Gardelegen fristgemäß per Post zugestellt.

Es obliegt Ihnen, in Ihrem Hause zu klären, wo unsere Unterlage verblieben ist und warum diese nicht in die weitere Bearbeitung eingeflossen ist.

Bleibt zu hoffen, dass es sich nicht um eine vorsätzliche Zurückhaltung unserer Einwände vom 24.10.2022 handelt.

Vorsorglich fügen wir unserer heutigen Stellungnahme eine Kopie des Schriftsatzes vom 24.10.2022 bei.

Unsere Hinweise und Forderungen aus der Stellungnahme vom 24.10.2022 möchten wir heute vollinhaltlich erneuern, bekräftigen und ergänzen.

Vorschlag für die Abwägung

19.1 Die Hansestadt Gardelegen hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geprüft.

Es wurde entschieden, dass es sich bei der vorgeschlagenen Verbesserung des ökologischen Zustandes am Salmonidengewässer Laugebach um eine komplexe längerfristige Ausgleich- und Ersatzmaßnahme handelt, die dem Planvorhaben nicht zugeordnet werden kann. Umweltrelevante Stellungnahmen sind solche, die innerhalb eines Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußert werden können. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden andere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

19.2

Dazu im Einzelnen:

Begründung mit Umweltbericht

8.2.1. Schutzgut Pflanzen/Tiere/ökologische Vielfalt

Sicherlich dem Umstand geschuldet, dass unsere Hinweise aus der Stellungnahme vom 24.10.2022 bei Ihnen verschollen sind; findet sich in diesem Punkt immer noch folgende Formulierung:

„Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Informationen zum Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung vor.“

Wir bitten Sie darum, unsere Hinweise zum Status der Gewässer Milde (Gewässer 1. und 2. Ordnung) sowie der Nebengewässer Rottgraben, Weteritzbach und Vogelsanggraben, als von der Obersten Fischereibehörde klassifizierten Salmonidengewässern ernst zu nehmen. Stellen doch Salmoniden und hier speziell die Bestände an Bachforelle (*Salmo trutta fario* L.) und Äsche (*Thymallus thymallus* L.) sehr hohe Anforderungen an die Wasserqualität.

Auch reichen Untersuchungen zum Vorkommen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie eine Potentialstudie zum Vorkommen von Amphibien allein nicht aus um einen Überblick zu vorhandenen seltenen und schützenswerten Arten zu erhalten. Auch unterhalb der Wasseroberfläche begleitender Gewässer gibt es schützenswertes Leben, in diesem Fall Salmoniden.

Ich möchte Sie auch darauf hinweisen, dass sich unterhalb der Mündung des Rottgrabens in die Milde, eine vom gewässerkundlichen Dienst des LHW ausgewiesene Referenzstrecke zur Erfassung des Gewässerzustandes im Rahmen der Kontrolle der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie befindet, die regelmäßig beprobt wird.

19.3

8.3.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Es wird aufgeführt, dass nicht alle sich errechnenden Mittel für Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet eingesetzt werden können.

Wir erneuern unseren Antrag aus der Stellungnahme vom 24.10.2022, dem Umweltbericht zum FNP der Hansestadt Gardelegen Pkt. 4.4. „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ folgend, einen Teil der freien Mittel für die Verbesserung des ökologischen Zustandes an den Salmonidengewässern Laugebach und Weteritzbach umzusetzen. Einzelheiten hierzu können zu gegebener Zeit besprochen werden.

8.4. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter

19.4

Zum Schutzgut Wasser wird ausgeführt, dass keine Vermischung von verschmutztem und sauberem Niederschlagswasser erfolgen soll. Gemeint ist hier wohl Oberflächenwasser.

Vorschlag für die Abwägung

19.2 Die Stellungnahme zum Vorentwurf ist Bestandteil des vorliegenden Entwurfes. Die angesprochenen Gewässer befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Bestand der Salmoniden ist zu keinem Zeitpunkt durch die vorliegende Planung gefährdet, demnach ist auch eine Untersuchung dessen entbehrlich.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

19.3 Dieser Vorschlag wurde bereits zum Verfahrensstand des Vorentwurfes geprüft.

Eine Kompensation der Defizite für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konnte auf der Grundlage wegen rechtlicher Schranken nicht gemäß des Vorschlages weiterverfolgt werden.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

19.4 Das vorliegende Entwässerungskonzept regelt die im Rahmen des Bauleitplanverfahren erforderliche Vorgehensweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers. Eine wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten des Niederschlagswassers in das Gewässer erfolgt mittels Antragstellung beim Altmarkkreis Salzwedel im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Diese Forderung steht im Widerspruch zum Oberflächenentwässerungskonzept, das schlussendlich eine Verklappung des gesamten Oberflächenwassers in die Vorflut vorsieht.

19.5

Oberflächenentwässerungskonzept

Das nun vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept endet mit dem Fazit:

„Das gesamte Oberflächenwasser der Dachflächen und Hofflächen wird wie zuvor beschrieben in das Gewässer Rottgraben eingeleitet.“

Diese Vorgehensweise lehnen wir entschieden ab und erneuern unsere Forderung, dass kein Oberflächenwasser aus der Baumaßnahme in die Vorflut gelangen darf.

Vom Autor des Oberflächenentwässerungskonzeptes wird ausgeführt, dass das Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung sauber ist und keiner weiteren Behandlung bedarf. Beim Oberflächenwasser der Stellplatzflächen (immerhin ca. 0,5 ha) geht er von kontaminiertem Oberflächenwasser aus, dass einer Behandlung bedarf. Ob diese erfolgt, soll (!) geprüft werden. Steht also zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest. Wenn eine Behandlung erfolgt geht der Autor von einer Anlage mit einem Wirkungsgrad von 63,2 % aus, was bedeutet, dass sich immer noch reichlich Schadstoffe im abzuführenden Wasser befinden. Bei Oberflächenwasser von Stellplatzflächen ist dabei mit solchen Kontaminanten wie Fetten, Ölen, Chemikalienrückständen aus Autopflegemitteln, Kraftstoffresten, Gummi- und Plastabrieb u.a. zu rechnen. Stoffe, die ein Gewässer nachhaltig schädigen können. Ob und wie eine Trennung von sauberem und verschmutztem Oberflächenwasser erfolgen soll wird offengelassen.

Auch wird festgestellt, dass eine Einleitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation nicht möglich ist. Warum diese Möglichkeit nicht besteht, wird nicht dargestellt.

Nur eines steht fest, alles Oberflächenwasser soll (aus Kostengründen?) in die Vorflut verklappt werden.

Vogelsanggraben, Weteritzbach, Rottgraben und Milde stellen als Salmonidengewässer hochsensible Lebensräume dar, deren Bewohner hohe Ansprüche an die Wasserqualität stellen. Der Kreisanglerverein Gardelegen e.V. hat in den letzten 20 Jahren, mit hohem finanziellem Aufwand, Sorge dafür getragen, dass sich die, durch Gewässerverschmutzung und mehrere Meliorationszyklen degradierten Salmonidenbestände, in diesen Gewässern erholt und stabilisiert haben.

Vorschlag für die Abwägung

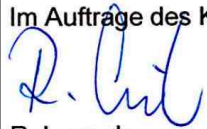
19.5 Eine wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten des Niederschlagswassers in das Gewässer erfolgt mittels Antragstellung beim Altmarkkreis Salzwedel im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Mit der Einleitung des Oberflächenwassers vom künftigen Edeka-Markt wären direkt ca. 300 m Rottgraben und in der Folge rund 5 km Milde als Salmonidengewässer im Bestand gefährdet. Ein Zustand, der nach den Prämissen zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie, nicht hinzunehmen ist. Zu klären wäre im Vorfeld auch, wer im Falle einer Einleitung von kontaminiertem Oberflächenwasser, für den vorprogrammierten Schaden aufkommt.

Um Sicherheit über den Eingang dieser Stellungnahme beim Bauamt zu erhalten, bitte ich um Mitteilung per E-Mail unter reiner.leppek@web.de.

Im Auftrage des Kreisvorstandes



R. Leppek
KV-Mitglied für Rechtsfragen

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

20.

Dr. Fricke & Kollegen PartGmbH
Rechtsanwälte · Fachanwälte

Dr. Hanns-Georg Fricke
Rechtsanwalt · Partner
Notar a. D.

Michael Struck
Rechtsanwalt · Partner
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Hanns-Christian Fricke
Rechtsanwalt · Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Sebastian Alexander Fricke
Rechtsanwalt · Partner
Mediator

Dr. Matthias Schütte
Rechtsanwalt · Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Max Matthiesen
Rechtsanwalt · Freier Mitarbeiter
Sozialdezernent a. D.

Franziska Rode
Rechtsanwältin · Angestellte

Paul Mangold
Rechtsanwalt · Angestellter

Dr. Fricke & Kollegen PartGmbH · Yorckstraße 10 · 30161 Hannover

Hansestadt Gardelegen
Bauamt
Rudolf-Breitscheid-Str. 3

39638 Gardelegen

Vorab per E-Mail: bauleitplanung@gardelegen.de

Unser Zeichen (bitte angeben)

Datum

256/23 MS04 - cb d19/7729
OBA Immobilienmanagement GmbH

07.09.2023 Sach: RA Dr. Schütte
Schr.: Frau Häusler

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Gardelegen im Teilbereich des OT Gardelegen
Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ der Stadt Gardelegen
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der obigen Angelegenheit zeige ich Ihnen die anwaltliche Vertretung des OBA DREI geschlossener Immobilien & Anlagefonds Objektplanungs- und Baugesellschaft mbH & Co. Vermögensvorsorge KG, Blumentorstraße 14A, 76226 Karlsruhe, ausweislich beigefügter Ablichtung meiner Vollmacht an. Meine Mandantschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Stendaler Str. 89A in 39638 Gardelegen. Das Grundstück meiner Mandantschaft ist mit einem Einkaufszentrum bebaut.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft erhebe ich

Einwendungen

zu den oben bezeichneten Planverfahren. Die Einwendungen beziehen sich gleichermaßen auf das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“. Mit der postalischen Übersendung wird daher eine Mehrausfertigung des Schriftsatzes überreicht.

Die Planbetroffenheit meiner Mandantschaft ergibt sich aus den dokumentierten Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandelsstandort Stendaler Straße und die besonders hervorgehobene Wettbewerbsrelevanz. Im Falle einer nachfolgenden rechtlichen Kontrolle wären allerdings auch objektiv-rechtliche Mängel zu berücksichtigen, vgl. *BVerwG, Beschl. v. 06.12.2000 – 4 BN 59/00, juris*.

Es bestehen nach der rechtlichen Prüfung der Planunterlagen formell-rechtliche und materielle-rechtliche Bedenken gegen die Planentwürfe:

I. Formale Mängel der Auslegungsbekanntmachung

20.1

Es wird eingangs auf formale Fehler in den ortsüblichen Bekanntmachungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB hingewiesen.

1.

Zwar sind die Bekanntmachungen zur Auslegung der Planunterlagen für den Flächennutzungsplan und die Aufstellung des Bebauungsplans mit einem Verweis auf § 3 Abs. 2 BauGB überschrieben. Im weiteren Text der ortsüblichen Bekanntmachungen heißt es jedoch:

„Der Entwurf zum Vorhaben liegt gem. § 3 (1) BauGB im Zeitraum von 31.07.2023 bis zum 08.09.2023 zu den während der Auslegungsfrist geltenden Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung [...] aus.“

Vorschlag für die Abwägung

20.1 Die Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB beschreibt in ihrer Bekanntmachungsüberschrift eindeutig, daß es sich um die Offenlage des Entwurfes handelt. Der im Text verwandte fehlerhafte Bezug auf § 3 Abs. 1 BauGB ist somit unbeachtlich.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Die Hinweise auf § 3 Abs. 2 und Abs. 1 BauGB sind somit widersprüchlich. Die ortsübliche Bekanntmachung lässt nicht eindeutig erkennen, ob es sich um eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB handelt.

Durch den widersprüchlichen Verweis auf § 3 Abs. 1 BauGB könnten potenzielle Einwendungsführer daher von einer Stellungnahme zum gegenwärtigen Stand der Planungen abgehalten werden. Der objektive Betrachter könnte dem Irrtum unterliegen, dass es sich bei den ausgelegten Planunterlagen lediglich um ein frühzeitiges Stadium der Planung handelt. Dementsprechend könnte er zu dem Entschluss gelangen, dass er sich erst dann äußert, wenn einer ortsüblichen Bekanntmachung ausdrücklich zu entnehmen ist, dass der Entwurf zu den Vorhaben „gem. § 3 (2) BauGB“ öffentlich ausgelegt wird.

Mit Blick auf den aufgezeigten Verfahrensmangel ist es geboten, die ortsübliche Bekanntmachung und die Auslegung der Planunterlagen fehlerfrei zu wiederholen.

2.

Ein Verstoß gegen die gesetzlichen Vorgaben in § 3 Abs. 2 BauGB ergibt sich des Weiteren daraus, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht sämtliche Unterlagen bereitgestellt werden, die zum Verständnis der Planentwürfe erforderlich sind.

Die im Internet bereitgestellten bzw. öffentlich ausgelegten Planunterlagen sind augenscheinlich unvollständig, soweit in Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan auf die „Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsstandort gemäß Einzelhandelskonzept“ Bezug genommen wird. Unklar bleibt dabei, welches Einzelhandelskonzept gemeint ist. Zum vollständigen Verständnis der Festsetzung wäre daher zumindest zu erwarten gewesen, dass die einschlägige Fassung des in Bezug genommenen Einzelhandelskonzepts gemeinsam mit den Planunterlagen im Internet bereitgestellt bzw. öffentlich ausgelegt wird.

20.2

II. Mängel der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Es bestehen darüber hinaus erhebliche materielle-rechtliche Bedenken hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an dem Einzelhandelsstandort. Die Festsetzung enthält eine Regelung, für die die BauNVO keine Ermächtigungsgrund-

Vorschlag für die Abwägung

20.2 Die textliche Festsetzung 1.1 und 5.1 werden geändert und erhalten den folgenden Wortlaut:

"1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ).

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Im Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe für Brot- und Backwaren und für Textilien und Schuhe.

5. Verkaufsflächen

5.1 Für Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs und den Verkauf von Brot- und Backwaren beträgt die zulässige Verkaufsfläche ca. 1.950 m².

Für Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Textilien beinhaltet die zulässige Verkaufsfläche ca. 330 m² und zum Verkauf von Schuhen umfasst die zulässige Verkaufsfläche ca. 350 m²."

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

lage bereithält. Des Weiteren ist die Festsetzung in wesentlichen Teilen zu unbestimmt, um rechtssicher angewendet zu werden.

1.

Zunächst widerspricht die Festsetzung unter Nr. 1.1, die hier lediglich die Errichtung eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes gestattet, der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Das Bundesverwaltungsgericht gelangte nämlich zu der Auffassung, dass es für eine zahlenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsbetriebe in einem bestimmten Planbereich keine gesetzliche Ermächtigung in der einschlägigen Baunutzungsverordnung gibt:

„Das vorinstanzliche Urteil verstößt dagegen gegen Bundesrecht, soweit das Oberverwaltungsgericht die Beschränkung der Zahl der zulässigen Einkaufszentren in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 auf ein Zentrum je Gebiet als wirksam angesehen hat. Für die Beschränkung gibt es keine Rechtsgrundlage“, vgl. BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18, juris, Rn. 12.

Zu möglichen gesetzlichen Ansätzen für eine Ermächtigungsgrundlage heißt es dort weiter:

„§ 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO scheidet als Rechtsgrundlage aus. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO greift mit der Vorgabe, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind, das Regelungsmuster der §§ 2 bis 10 BauNVO auf. Darstellung und Festsetzung der Zweckbestimmung haben für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Aufgabe, die für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt (BVerwG, Urteile vom 18. Februar 1983 - 4 C 18.81 - BVerwGE 67, 23 <24> und vom 28. Mai 2009 - 4 CN 2.08 - BVerwGE 134, 117 Rn. 14). Sie dienen dazu, die Funktion des Sondergebiets festzulegen. Welche Vorhaben im Sondergebiet konkret zulässig sein sollen, ist nach dem Vorbild der Absätze 2 ff. der §§ 2 bis 10 BauNVO als Art der Nutzung festzusetzen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2019, § 11 BauNVO Rn. 29). Das Schema, das die §§ 2 bis 10 BauNVO prägt, darf die Gemeinde beim Zugriff auf § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nicht verlassen.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

(1) Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässige Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn die Zweckbestimmung, wie dies bei Gebieten für Einkaufszentren nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO der Fall ist, einen Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar herstellt.

(2) Als Bestimmung der Art der Nutzung eines sonstigen Sondergebiets ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben ebenfalls nicht möglich.

Im Rahmen des § 11 BauNVO unterliegt die Gemeinde zwar geringeren Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Sie ist weder an bestimmte Nutzungsarten noch gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO an die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO gebunden. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei ihr (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 16). Sie muss aber die vorhabenbezogene Typisierung beachten, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt. Die Absätze 2 und 3 der §§ 2 bis 9 BauNVO differenzieren danach, welche Vorhaben (Anlagen, Betriebe und sonstige Einrichtungen) auf den überplanten Flächen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Ähnliches gilt für die in § 10 BauNVO geregelten Sondergebiete, die der Erholung dienen (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 a.a.O. Rn. 15).

Die numerische Beschränkung zulässiger Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nichts bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentyp (hier: den Typ des Einkaufszentrums), sondern quantifiziert Nutzungsoptionen. Solche Kontingentierungen von Nutzungsmöglichkeiten lässt die Baunutzungsverordnung nur in wenigen, ausdrücklich geregelten und hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen zu (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 17).

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

[...] Andere Rechtsgrundlagen sind nicht ersichtlich. Die Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben ist nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO als Bestimmung des Maßes der zulässigen Nutzung zulässig; denn sie ist nicht mit Hilfe einer der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter, etwa der Grundfläche oder der Geschossfläche, vorgenommen worden“, vgl. BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18, juris, Rn. 13 ff.

Die Beschränkung des Baurechts im Plangebiet auf einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb ist daher unzulässig und die Festsetzung in dem Bebauungsplan mit den bundesgesetzlichen Vorgaben nicht zu vereinbaren.

20.3

z.

Fehlerhaft ist darüber hinaus auch die Festsetzung Nr. 1.2 hinsichtlich der zulässigen Fachmärkte, denn es bleibt letztlich unklar, welcher Anlagentypus mit dieser Regelung erfasst werden soll. Bei dem Begriff Fachmarkt handelt es sich nicht um einen bauplanungsrechtlichen Typus, für den in der Baunutzungsverordnung eine eindeutige Begriffsbestimmung hinterlegt wäre. Es ist daher schon nicht ersichtlich, was unter einem „Fachmarkt“ im Sinne der textlichen Festsetzung zu verstehen ist. Der Bestimmtheitsmangel wird auch nicht dadurch beseitigt, dass hinsichtlich der Zulässigkeit einer abweichenden Fachmarkterrichtung auf die Verträglichkeit nach Maßgabe einer Auswirkungsanalyse verwiesen wird. Insbesondere soll demnach die „Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsstandort gemäß Einzelhandelskonzept“ nachzuweisen sein.

Zu einer vergleichbaren Festsetzung hat sich das Oberverwaltungsgericht für das Land Rheinland-Pfalz wie folgt geäußert:

„Keine Grundlage in § 1 Abs. 9 BauNVO findet hingegen die weitere Einschränkung, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe keine Beeinträchtigung der zentralen Einkaufsbereiche erwarten lassen dürfen. Eine Feindifferenzierung auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt voraus, dass die entsprechenden Betriebe generell oder jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen. Es muss sich um abstrakt bestimmte oder bestimmbar Anlagenarten handeln. Diese müssen objektiv bestimmbar und von übrigen Typen von Anlagen ausreichend abgrenzbar sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Februar 2009 – 4 B 54.08 –, BRS 74 Nr. 8 und juris, Rn. 7; Urteil vom 22. Mai 1987 – 4 C 77.84 –, BVerwGE 77, 317 und juris, Rn. 22;

Vorschlag für die Abwägung

20.3 Die textliche Festsetzung 1.2 wird aus der Planzeichnung herausgenommen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Söfker, a.a.O., § 1 BauNVO, Rn. 102). Die Anforderungen, dass die zulässigen Einzelhandelsbetriebe keine Beeinträchtigung der zentralen Einkaufsbereiche erwarten lassen dürfen, umschreibt indessen keine abstrakt bestimmte oder bestimmbare Nutzungsart und stellt damit kein typisierendes Merkmal dar. Die Zulässigkeit des Betriebes wird vielmehr davon abhängig gemacht, dass im Einzelfall keine konkrete Beeinträchtigung der zentralen Einkaufsbereiche zu erwarten ist. Hierin ist indessen kein typisierendes Merkmal einer bestimmten Nutzungsart zu sehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 19. August 2005 – 7 D 108/04 –, juris, Rn. 65). In der Vorgabe, dass zulässige Einzelhandelsbetriebe keine Beeinträchtigung der zentralen Einkaufsbereiche erwarten lassen, kann auch keine bloße Umschreibung der Ausnahmekriterien nach § 31 Abs. 1 BauGB gesehen werden. Vielmehr ist dieses Erfordernis Teil der tatbestandlichen Voraussetzungen einer Entscheidung darüber, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann. Für eine Differenzierung zwischen Ausnahme- und Regelfall gibt dieses Kriterium nichts her“, OVG Koblenz, Urt. v. 25.04.2018 – 8 C 10812/17, juris, Rn. 52.

Der Inhalt der Regelung hängt folglich von einer nachfolgend zu erstellenden Auswirkungsanalyse ab. Für den Anwender der Planung wird hierdurch jedoch nicht deutlich, welche Fachmärkte abstrakt in dem Plangebiet zugelassen werden sollen.

Die textliche Festsetzung lässt schon nicht erkennen, auf welchen „Einzelhandelsstandort“ sich die Verträglichkeit der abweichenden „Fachmärkte“ beziehen muss. Nach allgemeiner Auslegung des Begriffs könnte hier der konkret geplante Einzelhandelsstandort „Vor dem Salzwedeler Tor“ gemeint sein. Ebenso ist eine begriffliche Auslegung denkbar, die sich auf die Stadt Gardelegen als Einzelhandelsstandort insgesamt bezieht.

Auch das Einzelhandelskonzept bzw. die konkret einschlägige Fassung des Konzepts werden in der Festsetzung nicht exakt bezeichnet. Auch die ergänzende Heranziehung der Planbegründung gibt in diesem Zusammenhang keinen genauen Aufschluss.

Die Entscheidung hierrüber kann nicht in einer später nachfolgenden Auswirkungsanalyse verlagert werden. Bei der Auswirkungsanalyse handelt es sich vielmehr um eine wesentliche Planunterlage, die für eine vollständige bauplanungsrechtliche Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung verfügbar sein muss. Mit dem vorliegenden Wortlaut wird also lediglich auf eine zukünftige Entscheidung

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

verwiesen, die geeignet ist, die städtebaulichen Auswirkungen der Planung zu verändern. Sofern die Stadt Gardelegen die Festsetzung Nr. 1.2 mit diesem Inhalt beschließen würde, verlagerte sie die praktische Ausgestaltung somit auf eine später erfolgende Betrachtung außerhalb der städtebaulichen Planung. Davon abgesehen, dass die planerische Abwägung nicht auf außenstehende Dritte delegiert werden kann, verhindert der Wortlaut der Festsetzung zugleich eine abschließende Abwägung bei der Planaufstellung, da aktuell noch nicht absehbar ist, welche „Fachmärkte“ zu einem späteren, nicht genau definierten Zeitpunkt mit „dem Einzelhandelsstandort“ vereinbar sein werden. Sodann können aber auch die zukünftigen Auswirkungen des Einzelhandelsstandorts insgesamt auf die übrigen Versorgungsbereiche nicht prognostisch vorhergesagt und in die planerische Abwägung miteinbezogen werden.

Es ist also erforderlich, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans weiter zu präzisieren. Soweit abweichende Fachmärkte durch die Planung zugelassen werden sollen, sind die entsprechenden Auswirkungsanalysen vor der abschließenden planerischen Entscheidung einzuholen und dann mit den übrigen Planunterlagen der Öffentlichkeit im Rahmen einer förmlichen Auslegung zur Verfügung zu stellen.

Mit Blick auf die erforderliche wesentliche Änderung der textlichen Festsetzungen und die Ergänzung der wesentlichen Planungsunterlagen dürfte auch insoweit wiederum eine erneute Auslegung der Planentwürfe angezeigt sein.

20.4

III. Unvollständige Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen

Die schalltechnischen Auswirkungen der Planung werden schließlich unzureichend untersucht, soweit für den Immissionsort IO4 pauschal eine Gemengelage unterstellt wird. Das schalltechnische Gutachten geht insoweit augenscheinlich von einer Gemengelage im Sinne der Ziffer 6.7 TA-Lärm aus.

In diesen Zusammenhang reicht es jedoch nicht aus, pauschal festzustellen, dass an dem Immissionsort IO4 die Richtwerte eines Mischgebiets nicht überschritten werden. Stattdessen wäre im Rahmen der Planung ein konkreter Zwischenwert nach Betrachtung und Abwägung der äußeren Umstände festzulegen. Die in 6.7 der TA Lärm angegebenen Höchstwerte, die auf die Richtwerte eines Mischgebiets Bezug nehmen, stel-

Vorschlag für die Abwägung

20.4 Das schalltechnische Gutachten vom 07.02.2023 wurde von der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Salzwedel geprüft und anerkannt. Zum genannten Immissionsort IO 4 wurden keine Hinweise gegeben, die eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich gemacht hätten.

Eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung Projekt-Nr.: 6272 - Immissionsschutz/Gewerbelärm - Schallimmissionsprognose vom 20.09.2023 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik "goritzka akustik" liegt vor und bestätigt die Aussagen des ursprünglichen Schallgutachtens:

Zitat: ... unter Berücksichtigung das für den IO04 kein Bebauungsplan vorliegt und somit keine rechtsverbindliche Einstufung, wurde in Abstimmung mit der Stadt Gardelegen dieser Bereich im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung als Gemengelage festgelegt. Damit ist nach TA Lärm ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, wobei auf die Ausweisung einer konkreten Zahl in der TA Lärm nicht explizit hingewiesen wird. Insoweit ist vorab zu klären, wer - im Falle einer solchen Festlegung - diese konkreten Beurteilungswerte vorgibt. Aus unserer Sicht (des Gutachtens) liegt der berechnete Beurteilungspegel am IO04 deutlich näher am Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebiets als am Immissionsrichtwert eines Mischgebiets. Insofern wird der berechnete Beurteilungspegel als geeignet betrachtet und ändert sich auch nicht durch die Ausweisung eines konkreten Zwischenwertes..."

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

len lediglich eine Kappungsgrenze dar, deren Erreichen im Einzelfall untersucht und ggf. gerechtfertigt werden muss.

Die nach 6.7 TA-Lärm erforderliche Betrachtung müsste sich insbesondere mit der Frage auseinandersetzen, ob bei der Umsetzung des Vorhabens der Stand der Technik zur Lärminderung berücksichtigt wurde, um die Lärmimmissionen in dem betroffenen Bereich auf ein nachbarverträgliches Maß zu reduzieren. Mit diesem Aspekt befasst sich das vorgelegte Schallgutachten jedoch augenscheinlich gar nicht. Soweit es in der Begründung des Bebauungsplans heißt, „dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie sie Schallschutzwälle oder -wände darstellen, erforderlich werden“, wurde die Sachlage tatsächlich nicht vollends untersucht.

Auf der Grundlage der bisher vorgelegten schalltechnischen Untersuchung lässt sich daher nicht beantworten, welcher Zwischenwert im konkreten Einzelfall die maßgebliche Kenngröße für eine (noch) nachbarverträgliche Belastung des IO 4 mit Lärmimmissionen darstellt. Unzulässig ist es, die abschließende Betrachtung der Gemengelage und die Festlegung des Zwischenwerts, der zur Gewährleistung des erforderlichen Lärmschutzes zu beachten ist, auf die Ebene der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu verlagern, da sich die Stadt Gardelegen sodann einer abschließenden Abwägung der städtebaulichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB entziehen würde.

Unter lärmtechnischen Gesichtspunkten ist das gegenwärtig vorgelegt Abwägungsmaterial daher unvollständig und bedarf einer Überarbeitung.

IV. Zusammenfassung:

Aus den dargelegten Gründen sind die Planunterlagen zu überarbeiten und zu korrigieren.

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist formal fehlerhaft.
- Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung enthält eine unzulässige zahlenmäßige Beschränkung auf einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb.
- Die Festsetzung zu den zulässigen Fachmärkten ist zu unbestimmt, da weder das in Bezug genommene Einzelhandelskonzept genau bezeichnet wird, noch

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

absehbar ist, welche Nutzungsarten nach Maßgabe zukünftiger Auswirkungsanalysen tatsächlich zugelassen werden können.

- Die für den IO04 unterstellte Gemengelage wurde nicht hinreichend untersucht, um die Notwendigkeit einer Zwischenwertbildung zu prüfen. Letztlich setzt sich die Planung mit der konkreten Anwendung der Nr. 6.7 TA Lärm nicht näher auseinander.

20.5

Insbesondere die Mängel der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stellen die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse in Frage, da nicht abschließend erkennbar ist, welche Formen des (Fach-)Einzelhandels an dem geplanten Standort entstehen werden, und die später tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen nicht vollends untersucht werden. Daher bietet die vorliegende Planung keine Gewähr, dass Rechtsverletzungen zum Nachteil meiner Mandantschaft sicher ausgeschlossen werden können.

Zu Vermeidung von Abwägungsmängeln sind die Planunterlagen zu überarbeiten und das Abwägungsmaterial zu ergänzen. Im Anschluss ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach Maßgabe des § 4a Abs. 3 BauGB angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Matthias Schütte
(Fachanwalt für Verwaltungsrecht)

Vorschlag für die Abwägung

- 20.5** Durch die Änderung der oben aufgeführten Festsetzungen im Teil B: Text sind die Nutzungsfestsetzungen eindeutig bestimmt. Im übrigen gelten die unter den Punkten 20.2 - 20.4 aufgeführten Abwägungsinhalte.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

21.

Dr. Philipp Schulte
Rechtsanwalt

RA Dr. Philipp Schulte * Grolmanstr. 39 * 10623 Berlin

An die
Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Hansestadt Gardelegen

Grolmanstraße 39
10623 Berlin
TEL: 030/28 00 95 - 0
FAX: 030/28 00 95 15

kanzlei@klimagerecht.org

per E-Mail: bauleitplanung@gardelegen.de
und per FAX: 03907 716 111

Freitag, 8. September 2023
PS/...

B-Plan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ und 2. Änderung FNP in einem Teilbereich des OT Gardelegen „Vor dem Salzwedeler Tor“

Hier: Stellungnahmen und Einwendungen

Mein Zeichen: PS23-029 REWE (Bitte immer angeben)

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Schumacher,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige an, dass mich die REWE Matthias Schäm oHG, Gifhorner Straße 2A, 39638 Gardelegen hinsichtlich der beiden og. Planverfahren mit der anwaltlichen Vertretung beauftragt hat. Vollmacht anbei.

Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft nehme ich zu dem og. B-Plan sowie zu der beabsichtigten 2. Änderung des Flächennutzungsplans Ihrer Gemeinde nachfolgend Stellung und erhebe

Einwendungen

gegen die Planungen.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

A. Betroffenheit des Einwenders

Meine Mandantschaft betreibt in Ihrer Gemeinde unter der og. Anschrift einen Lebensmittelmarkt und beschäftigt insgesamt 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Die Betroffenheit durch die og. Planung, die ua. die Zulassung von großflächigem Einzelhandel zum Gegenstand hat, ist entsprechend erheblich.

Die gesamte Grundstücksfläche des Plangebiets in der Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“ umfasst 10.488 m². Die geplanten Gebäude haben eine Grundfläche von insgesamt 3.406m². Die geplanten Parkflächen mit Fahrgassen und Wegen nehmen ca. 5.100m² in Anspruch.

B. Einwendungen im Einzelnen

Die beiden offengelegten Planentwürfe leiden an zahlreichen und erheblichen formellen und materiellen Mängeln und würden, sollten sie so beschlossen werden, einer gerichtlichen Überprüfung durch das zuständige Normenkontrollgericht offensichtlich nicht standhalten.

So sind Festsetzungen unbestimmt und verstoßen gegen zwingend zu beachtende Ziele der Landesplanung. Weder der Brandschutz noch die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet sind sichergestellt, so dass die Planung dauerhaft nicht vollzogen werden kann.

21.1 I. Bekanntmachung Offenlage B-Plan fehlerhaft

Es liegt eine beachtliche Verletzung des § 3 Abs. 2 BauGB vor, wonach „Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind“ öffentlich bekannt zu machen sind. Nach der Grundsatzentscheidung des BVerwG verpflichtet § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Gemeinden,

„die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren.“

BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 - 4 CN 3.12 – juris.

Die Bekanntmachung vom 19.07.2023 enthält keine vollständige Liste der umweltbezogenen Unterlagen und Stellungnahmen, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegen und auch keine ausreichende schlagwortartige Zusammenfassung. Die gesetzlich intendierte Anstoßfunktion der Bekanntmachung kann auf diese Weise nicht erreicht werden.

Vorschlag für die Abwägung

21.1 Eine fehlerhafte Bekanntmachung kann nicht festgestellt werden. Dem zitierten Urteil wurde entsprochen. Die gesetzliche Anstoßfunktion wird erreicht. Die Maßnahmeblätter beschreiben nur die exakte Ausgestaltung der Eingriffe durch das Vorhaben und stellen keine umweltrelevante Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB dar, die der Hansestadt Gardelegen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zugegangen ist und in die damit hätte veröffentlicht werden müssen. Gleiches gilt auch für die Löschwasserentnahme aus dem Stadtgraben. Auch hier kann eine Umweltbezogenheit nicht festgestellt werden. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Es fehlt an einem Hinweis auf die in den offengelegten Unterlagen als lfd. Nr. 4 enthaltenen Maßnahmenblätter zur Kompensation der Eingriffsfolgen, sowie ein Hinweis auf das Schreiben Ihrer Gemeinde, nach dem eine Entnahme von Löschwasser auf dem Stadtgraben erfolgen könne. Letzteres ist zudem nicht offengelegt worden, was hiermit zusätzlich gerügt wird. Unzureichend ist überdies der pauschale Verweis auf „bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB“. Hiernach ist nicht ansatzweise erkennbar, um was für Unterlagen zu welchen umweltbezogenen Themen es sich dabei handeln soll.

Zudem sind zahlreiche Formulierungen in der tabellarischen Übersicht unbestimmt und es lässt sich, entgegen der Vorgaben der Rechtsprechung, nicht erkennen, um welche Arten von Umweltinformationen es sich handeln soll. So geht es nicht um „Schallschutz“, sondern um Lärmimmissionen, die durch die Planung hervorgerufen werden.

Auch die von Ihnen gewählte Formulierung, wonach „Informationen zur Änderung der Situation mit Durchführung der Planung ohne nachhaltige Verschlechterung“ vorlägen, ist gänzlich unbestimmt und zudem in der Sache unzutreffend. Im Umweltbericht wird z.B. ausdrücklich festgehalten, dass eine „kompakte, massive Neubebauung“ entstehen würde, die sich „nur wenig in die Umgebung einfügen wird“, und dass sich „das Verkehrsaufkommen signifikant erhöhen“ werde.

Auch die pauschale Formulierung zu den zu erwartenden Wechselwirkungen bei Planumsetzung ist unzureichend. Sie ist gänzlich inhaltleer und ohne Bezug zu der konkreten Planung und ihren Auswirkungen.

Insgesamt ist die Bekanntmachung der Offenlage des B-Planentwurfs misslungen und zu wiederholen.

21.2 II. Bekanntmachung und Offenlage 2. FNP-Änderung fehlerhaft

Die vom 31.7.2023 bis 8.9.2023 vorgesehene Offenlage des parallel durchgeführten Verfahrens zur 2. Änderung des FNP ist ebenfalls fehlerhaft.

So heißt es in der Bekanntmachung der Offenlage wie folgt:

„Der Entwurf kann ebenfalls auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen unter der Rubrik „Wirtschaft & Stadtentwicklung“ > „Bauordnung & Bauleitplanung“ > „Laufende Bauleitplanung“ eingesehen werden:

Vorschlag für die Abwägung

21.2 Da es sich bei der vorliegenden Planung um das Bebauungsplanverfahren "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor" handelt, erfolgt keine Bewertung des Hinweises. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Vorschlag für die Abwägung

<https://www.gardelegen.de/Wirtschaft-Stadtentwicklung/Stadtentwicklung/Bauordnung-Bauleitplanung/>

Folgende Dokumente können während des Auslegungszeitraums eingesehen werden:

- *Planzeichnung (Stand: Juni 2023)*
- *Begründung (Stand: Juni 2023)*
- *Umweltbericht (Stand: Juni 2023)*

- Anlagen mit umweltrelevanten Informationen, darunter Gutachten:

Baugrunduntersuchung; Entwässerungskonzept; Faunistisch-floristische Erfassung; Schalltechnische Untersuchung; Verkehrsuntersuchung; Auswirkungsanalyse, Aussagen zur Kampfmittelfreiheit sowie bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB“

Folgt man dem Link findet man auf der Webseite Ihrer Gemeinde folgende Unterlagen zu dem hiesigen FNP-Änderungsverfahren:



[BürgerService](#)
[Tourismus](#)
[Stadtleben](#)
[Land Wirtschaft & Stadtentwicklung](#)
[Sag's uns einfach](#)

Bauordnung & Bauleitplanung

Sie planen ein Investitionsvorhaben in unserer Einheitsgemeinde Hanstedt Gardelegen, dann sind unsere Mitarbeiter aus dem Bereich Bauordnung und Bauleitplanung genau die richtigen Ansprechpartner. In Kombination mit unserer Wirtschaftsförderung unterstützen wir gern bei der Realisierung Ihres Vorhabens.

Die Mitarbeiter aus dem Bereich Bauordnung und Bauleitplanung geben Ihnen Auskunft, welches Verfahren für Ihr Vorhaben in Frage kommt, ob ein Baugenehmigungsverfahren gemäß § 77 Abs. 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) erforderlich ist, oder ob § 68 Abs. 1 der Bauordnung LSA Baugenehmigungsfreistellung zur Anwendung kommt.

Formulare und Erläuterungen für die Erteilung einer Baugenehmigung erhalten Sie beim Formularservice des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr [\(PDF\)](#) auf dem Landesportal des Landes Sachsen-Anhalt.

Ob in dem Gebiet in der Einheitsgemeinde Hanstedt Gardelegen, in dem Sie Ihr Vorhaben planen, ein rechtsgültiges Bauleitplan vorliegt oder sich gerade in der Planungsphase befindet, entnehmen Sie den nachfolgenden Übersichten.

Laufende Bauleitplanverfahren im Überblick:

Flächenzonenplan Änderungen

- Gardelegen | Auslegungsbeschluss I "Vor dem Salzwedeler Tor" | 2. Änderung Flächennutzungsplan | 2023 (29.8 MB)
[D] 19.07.2023
- 3. Umweltrelevante Stellungnahmen FNP (1.9 MB) [D] 19.07.2023
- 4. Maßnahmenblätter zur Kompensation (4.9 MB) [D] 19.07.2023
- 6. Auswirkungenanalyse (3.6 MB) [D] 19.07.2023
- 7. Faunistisch-floristische Erfassungen mit Stellungnahmen (5.2 MB) [D] 19.07.2023
- 8. Baugrunduntersuchung (2.2 MB) [D] 19.07.2023
- 9. Entwässerungskonzept (534 kB) [D] 19.07.2023
- 10. Schalltechnische Untersuchung (2 MB) [D] 19.07.2023
- 11. Verkehrsuntersuchung (5.3 MB) [D] 19.07.2023
- 12. Kampfmittelaukunft (378 MB) [D] 19.07.2023

- Gardelegen | Aufstellungsbeschluss Vorentwurf I "Ernst-von-Bergmann-Straße" | 4. Änderung Flächennutzungsplan | 2023 (8.2 MB) [D] 22.02.2023
- Gardelegen | Aufstellungsbeschluss Vorentwurf II "Biogasanlage Trüstedt" | 5. Änderung Flächennutzungsplan | 2023 (5.3 MB) [D] 09.08.2023

Bauordnung & BAULEITPLANA NUNG

Weitere Inhalte

Kontakt

Baumw »

Rudolf-Breitfeld-Straße 3
 39638 Hanstedt-Gardelegen

☎ +49 3907 716 170
 ☎ +49 3907 716 111

✉ E-Mail

Öffnungszeiten

Montag	09.00 Uhr – 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 18.00 Uhr
Donnerstag	09.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 16.00 Uhr
Freitag	09.00 Uhr – 12.00 Uhr

Bebauungspläne

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Wie sich aus dem vorstehenden Screenshot (Stand 7.9.2023) ersehen lässt, fehlen dabei jedenfalls die Planzeichnung und der Begründungsentwurf. Die Unterlagen sind somit nicht vollständig, es fehlen mit dem Plan- und dem Begründungsentwurf zentrale Dokumente.

Die weiteren oben bereits dargelegten Rügen hinsichtlich der Bekanntmachungsmängel gelten hier entsprechend, denn der Bekanntmachungstext ist mit dem des B-Plans an den betreffenden Stellen wortgleich.

Die Beteiligung ist daher zwingend zu wiederholen. Eine Anstoßfunktion kann der Offenlage so nicht zukommen und die FNP-Änderung kann auf dieser Grundlage schon formell nicht rechtmäßig erfolgen.

21.4 III. Planerische Festsetzungen sind unbestimmt

Der Planentwurf ist nicht hinreichend bestimmt. Bebauungspläne müssen nach der ständigen ober- und höchstgerichtlichen Rechtsprechung wie andere Rechtsnormen die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschreiben. Dies gilt allgemein sowohl für die Planzeichnung als auch für die textlichen Festsetzungen.

Hier fehlt es zunächst an einem konkreten Höhenbezugspunkt. Die hierzu unter 2.1 angeführte „Höhe der Straße Vor dem Salzwedeler Tor“ liegt außerhalb des Plangebietes, ist über 300 Meter lang und zudem veränderlich. Durch die Planung würde dauerhaft geltendes Ortsrecht geschaffen, so dass es hier zwingend eines eindeutig und dauerhaft bestimmten Bezugspunktes bedarf. Andernfalls sind die daraus abzuleitenden Gebäudehöhen nicht bestimmbar.

21.5 IV. Gebietsbezogene Begrenzung der höchstens zulässigen Betriebe rechtswidrig

Die unter 1.1 vorgenommene Beschränkung der Anzahl der im Sondergebiet höchstens zulässigen Betriebe ist mangels Ermächtigungsgrundlage unzulässig.

Die Festsetzung lautet:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum (SO-EKZ) ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs zulässig. Zulässig ist eine hier integrierte Verkaufsstelle für Brot- und Backwaren. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum (SO-EKZ) sind Fachmärkte für Textilien und Schuhe zulässig.

1.2 Eine andere Nutzung der Fachmärkte, als der vorgegebenen, ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsstandort gemäß Einzelhandelskonzept im Rahmen einer Auswirkungsanalyse/Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen wird.

Vorschlag für die Abwägung

21.4 Der Höhenbezugspunkt wurde in den Planunterlagen eindeutig festgesetzt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

21.5 Die textliche Festsetzung 1.1 und 5.1 werden geändert und erhalten den folgenden Wortlaut:

"1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ).

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Im Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe für Brot- und Backwaren und für Textilien und Schuhe.

5. Verkaufsflächen

5.1 Für Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs und den Verkauf von Brot- und Backwaren beträgt die zulässige Verkaufsfläche ca. 1.950 m².

Für Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Textilien beinhaltet die zulässige Verkaufsfläche ca. 330 m² und zum Verkauf von Schuhen umfasst die zulässige Verkaufsfläche ca. 350 m²."

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 6 -

Aus dem Wortlaut der og. Festsetzung folgt ganz eindeutig, dass nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel zulässig sein soll. In der Zusammenschau mit der (ebenfalls unzulässigen) Festsetzung zu Verkaufsraumflächen in Nr. 4.1 ergibt sich, dass zudem ein einziger Fachmarkt für Textilien und ein einziger Fachmarkt für Schuhe („je 350 m² VKF) zulässig sein sollen.

Das BVerwG hat demgegenüber jedoch in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass die zahlenmäßige pauschale Beschränkung der in einem Sondergebiet zulässigen Betriebe mangels Ermächtigungsgrundlage unzulässig ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18). Eine solche gebietsbezogene Festsetzung, dies gilt auch für Verkaufsflächenobergrenzen (dazu sogleich), ist unwirksam. Der Fehler betrifft grundlegende städtebauliche wirkt sich auf den gesamten Plan aus.

21.6 V. Gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung rechtswidrig

Die von Ihnen unter 4.1 vorgesehene generelle Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen ist im Sondergebiet mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage ebenfalls unzulässig.

Die Festsetzung lautet:

4. Verkaufsraumflächen

- 4.1 Für den Lebensmittelmarkt/Bäcker beträgt die zulässige Verkaufsraumfläche ca. 1.980 m².
Für die Fachmärkte für Textilien und Schuhe beträgt die zulässige Verkaufsraumfläche je 350 m² und insgesamt ca. 700 m².

Diese Festsetzung stellen nach der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung ebenfalls unzulässige pauschal-gebietsbezogene Nutzungsbeschränkungen dar, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen, wenn er so wie offengelegt beschlossen würde.

21.7 VI. Planung nicht erforderlich, Brandschutz nicht sichergestellt

Der gegenständliche Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da er aus tatsächlichen und aus rechtlichen Gründen dauerhaft nicht vollzugsfähig und daher städtebaulich nicht gerechtfertigt ist.

Der gegenständliche Plan ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Danach haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Planung ist dann erforderlich, wenn der Plan „vernünftigerweise geboten“ ist und die Erforderlichkeit ihren Anknüpfungspunkt in der

Vorschlag für die Abwägung

21.6 Mit der geänderten Festsetzung steuert die Hansestadt Gardelegen die Entwicklung und den Umfang der Verkaufsflächen im Stadtgebiet:**"5. Verkaufsflächen**

5.1 Für Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs und den Verkauf von Brot- und Backwaren beträgt die zulässige Verkaufsfläche ca. 1.950 m².

Für Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Textilien beinhaltet die zulässige Verkaufsfläche ca. 330 m² und zum Verkauf von Schuhen umfasst die zulässige Verkaufsfläche ca. 350 m²."

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

21.7 Die Sicherstellung des Brandschutzes ist kein planungsrechtlicher Belang.

Der § 9 Inhalte des Bebauungsplanes im BauGB enthält keine Festsetzungsmöglichkeiten für diesen Sachverhalt.

Die Sicherstellung des Brandschutzes ist eine Aufgabe der Gemeinde (Hansestadt Gardelegen) und sie hat sich hierzu mit Schreiben vom 30.09.2023 geäußert.

Zudem betrifft die Sicherstellung und Umsetzung des Brandschutzes den Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte, da eine Ermittlung der Brandlast auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich ist.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 7 -

planerischen Konzeption der Gemeinde hat. Jedenfalls muss die Bauleitplanung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und hat diese zu gewährleisten

- vgl. BVerwG, Urteil vom 22.01.1993, 8 C 46/91, Rn. 21, juris, sowie OVG Münster, Urteil vom 01. September 2015 – 10 D 44/13.NE –, juris –.

Das Merkmal der Erforderlichkeit ist zu bejahen bei einer Planung, die von einem bodenrechtlichen Konzept getragen und nicht von vornherein undurchführbar erscheint und somit vernünftiger Weise geboten ist.

Den Prüfungsmaßstab für die rechtliche und tatsächliche Vollziehbarkeit eines Bebauungsplans erörtert das BVerwG in seinem Urteil vom 21. 3. 2002 - 4 CN 14/00 unter der Ziffer 1 (Hervorhebungen durch Unterzeichner):

*„§ 1 III BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag und deshalb gegen das Gebot der Erforderlichkeit der Planung verstößt. Ein Bebauungsplan oder ein Vorhaben- und Erschließungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkraft-Tretens **dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen, ist danach nichtig. Diese Voraussetzungen können zum Beispiel erfüllt sein, wenn eine Verwirklichung der Planung an genehmigungsrechtlichen Anforderungen scheitern würde** (vgl. BVerwG, Buchholz 406.11 § 6 BauGB Nr. 7 = NVwZ-RR 1998, 162; BVerwGE 109, 246 [249ff.] = NVwZ 2000, 550). Eine Planung, deren **Umsetzung objektiv vor nicht überwindbaren Hindernissen steht, verfehlt ihren gestaltenden Auftrag** (BVerwGE 107, 1 [16] = NVwZ 1998, 961).“*

Die offengelegte Planung verstößt gegen das Gebot, die Sicherheitsbelange der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BauGB) und gegen die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 BrSchG LSA statuierte Verpflichtung der Gemeinde, eine ausreichende Löschwasserversorgung vorzuhalten.

Der Altmarkkreis Salzwedel hat in seiner Stellungnahme vom 3.11.2022 bereits auf den unzureichenden Brandschutz hingewiesen. Dabei hat er zum einen gerügt, dass die Erschließung und kurzfristige Erreichbarkeit der mehr als 50 Meter von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt geplanten Märkte nicht gesichert ist.

Außerdem ist die Löschwasserversorgung im Brandfall nicht geklärt. Dort heißt es zusammenfassend:

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 8 -

„Es fehlen notwendige und detaillierte Aussagen zur Verkehrserschließung, insbesondere zu zwingend erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen) und der erforderlichen Löschwasserbereitstellung.“

Sie haben die ausdrückliche Forderung nach einer detaillierten Planung der erforderlichen Verkehrserschließung für die Feuerwehr und entsprechende Aufstellflächen überhaupt nicht bearbeitet.

21.8 Der Planauszug verdeutlicht die Dimensionen des Gebäudes, das innerhalb der Baugrenzen bis zu 75 Meter zurück reichen könnte.



Hier ist weiterhin nicht sichergestellt, dass die Feuerwehr im Brandfall die weit zurückliegenden Gebäudeteile erreichen und dort effektiv löschen kann. Dabei sollen sich, wie sich aus der Verortung der RLT-Anlagen im Lärmgutachten ergibt, im hinteren Teil zahlreiche technische Kühlanlagen etc. befinden. Kommt es hier zu einem Brand, kann die Feuerwehr den Gebäudeteil von den Seiten ebenfalls nicht erreichen, denn im Westen soll ein weiteres Wohnhaus bereits genehmigt sein, im Osten blockieren Vegetation und der Zufluss zum Weteritzbach den Zugang.

Vorschlag für die Abwägung

21.8 siehe Pkt. 21.7

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 9 -

Es kommt hinzu, dass auch keine Aufstellflächen vor dem Gebäude gesichert sind. Dies hatte der Landkreis ebenfalls ausdrücklich angemahnt.

Auch die Löschwasserversorgung ist entgegen der Forderung des Landkreises nicht sichergestellt. Nach Nr. 9 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (02/2007) ist bei Aufstellflächen entlang von Außenwänden zusätzlich zur Mindestbreite von 3,50 Metern, die hier schon vielfach nicht eingehalten sind, zusätzlich ein hindernisfreier, zwei Meter breiter Geländestreifen vorzuhalten.

Es bleibt daher auch hinsichtlich der Löschwasserversorgung bei der deutlichen und berechtigten Kritik, die der Landkreis auf S. 2 der Stellungnahme wie folgt formuliert hat:

„Es müssen konkrete Aussagen zur Löschwasserbereitstellung getroffen werden. Um den Grundschutz und damit eine wirksame Brandbekämpfung zu gewährleisten ist der Löschwasserbedarf für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln und vorzuhalten. (DVGW Regelwerk; Technische Regeln- Arbeitsblatt W405). Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch Löschwasser-Einrichtungen sind die entsprechenden Vorschriften, DIN 14210 Löschwasserteich, DIN 14230 Löschwasserbehälter, DIN 14220 Löschwasserbrunnen bei der Planung, sowie bei der anschließenden Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen und umzusetzen.“

Diese Vorgaben haben Sie erkennbar nicht umgesetzt. Es ist unklar, ob und wie die ausreichende Löschwasserversorgung im Notfall funktionieren soll. In der Planbegründung wird in diesem Zusammenhang auf S. 15 lediglich auf ein vermeintliches Schreiben Ihrer Stadtverwaltung, das fälschlich auf den in der Zukunft liegenden 30.9.2023 datieren soll verwiesen. Danach könne die Löschwasserversorgung aus dem Stadtgraben erfolgen. Der von Ihnen angeführte Stadtgraben liegt knapp 200 Meter entfernt. Wie oben bereits gerügt wurde, haben Sie Ihr eigenes Schreiben trotz des offensichtlichen Umweltbezugs (Schutzgüter Mensch/Gesundheitsschutz und Wasser) zu Unrecht nicht offengelegt, so dass der Inhalt und die Belastbarkeit der Aussage hier nicht überprüft werden können.

Ohne eine dauerhaft und vorbehaltlos gesicherte Löschwasserversorgung und die erforderlichen Bewegungs- und Angriffsbereiche für die Feuerwehr kann die Planung dauerhaft nicht umgesetzt werden. Sollte auf dieser Grundlage eine Baugenehmigung erteilt werden, wäre auch diese rechtswidrig und von dem Verwaltungsgericht aufzuheben. Eine solche Planung, die praktisch nicht vollziehbar ist, ist städtebaulich nicht erforderlich.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 10 -

21.9 VII. Niederschlagsentwässerung ungesichert, Direkteinleitung in Gewässer rechtswidrig

Auch die Entwässerung der im Plangebiet auf Dachflächen und Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge ist nicht gesichert. Nach der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, die Niederschläge über den im nördlichen Teil des Plangebiets befindlichen Graben in die Vorflut einzuleiten und nicht zu versickern.

Der Altmarkkreis fordert auf S. 5 seiner Stellungnahme zu Recht, dass eine Wiederverwendung des Niederschlagswassers anzustreben und die Ableitung möglichst auf 0 zu reduzieren ist. Dem wird Ihre Vorgehensweise nicht gerecht. Eine Wiederverwendung und Reduzierung der Einleitung haben Sie nach den Planunterlagen nicht einmal geprüft. Stattdessen sollen die anfallenden, teils stark belasteten Niederschläge als Direkteinleitung in die Vorflut fließen.

Das im Rahmen der Offenlage vorgelegte Dokument mit der Überschrift „Oberflächenwasser – Entwässerungskonzept“ ist nicht verwertbar. Es ist bereits unklar, wer dieses Dokument wann erstellt hat. Dort ist weder der Name eines Planungsbüros oder eines Bearbeiters noch ein Ausfertigungsdatum angegeben. Auch methodische Erläuterungen zur Vorgehensweise und eine Darstellung der Ist-Situation fehlen. Einleitend wird dort mitgeteilt:

„Aufgrund des nicht versickerungsfähigen Baugrunds sowie der nicht möglichen Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist für das, bei dem neu geplanten Bauvorhaben, anfallende Oberflächenwasser die Einleitung in das, an das Grundstück grenzende, Gewässer „Rottgraben“ vorgesehen. Die Einleitung soll hierbei gedrosselt mit max. 9 l/s erfolgen. Aufgrund der Einleitbeschränkung ist hier die erforderliche Regenrückhaltung ebenso wie eine notwendige Regenwasserbehandlung zu prüfen.“

Während UHV Milde/Briese in der Stellungnahme vom 24.10.2022 wie auch der Altmarkkreis Salzwedel ausdrücklich mitteilen, dass es sich bei dem von Ihnen zur Einleitung vorgesehenen „Rottgraben“ um ein Gewässer 2. Ordnung handelt, stellt Ihre Planbegründung diese Tatsache weiterhin in Frage. Auf dieser Grundlage kann schon keine rechtmäßige Abwägung erfolgen.

Es ist dann auch offensichtlich, dass die in den Rottgraben eingeleiteten Niederschläge in die Vorflut gelangen müssen. An die Direkteinleitung von Abwasser in die Vorflut sind gem. § 57 Abs. 1 WHG strenge Anforderungen zu stellen. Danach sind Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering wie irgend möglich zu halten. Dass dies hier erfüllt ist, haben Sie nicht nachgewiesen.

Der Planentwurf enthält dann auch keinerlei verbindliche Festsetzungen zu notwendigen Rückhalte- und Reinigungsanlagen. Unter der Ziff. 7.4 finden sich lediglich einige ausdrücklich so bezeichnete „Hinweise“. Dies sind jedoch keine Festsetzungen. Zudem müssten planerische

Vorschlag für die Abwägung

21.9 Das vorliegende Entwässerungskonzept regelt die im Rahmen des Bauleitplanverfahren erforderliche Vorgehensweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers. Eine wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten des Niederschlagswassers in das Gewässer erfolgt mittels Antragstellung beim Altmarkkreis Salzwedel im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorgaben auch praktisch funktionieren. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall. Die beabsichtigte Niederschlagsentwässerung ist rechtswidrig und betrifft die Grundzüge der Planung. Die Planung kann ohne die Absicherung der zwingend erforderlichen Entwässerung des Baugebietes nicht vollzogen werden.

In dem „Entwässerungskonzept“ heißt es, dass der Wirkungsgrad der Filteranlage „mind. 63,2 %“ betragen müsse. Nähere Erläuterungen, wie dieser Wert zustande kommt, fehlen. Entsprechende Festsetzungen, auch hinsichtlich der Verortung, Dimensionierung, Beschaffenheit der Anlage, fehlen im Planentwurf ebenfalls gänzlich. Dass ein so hoher Wirkungsgrad auch im Fall von höheren Niederschlagsmengen erreicht werden kann, ist ebenfalls nicht sichergestellt und unplausibel (dazu sogleich).

Es fehlt an dem erforderlichen Überflutungsnachweis für das Plangebiet. Hier ist unplausibel und ungesichert, wie die Einleitung gerade im Fall von Starkregenereignissen funktionieren soll. Nach Ihrer Planung soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ausgerechnet in den Graben eingeleitet werden, der zugleich als Überschwemmungsgebiet der Milde (dazu unten) landesplanerisch gesichert ist. In diesem Fall ist der Wasserstand in dem Graben und dem Vorfluter entsprechend hoch, so dass die Einleitung von zusätzlichen Abwässern zu einer Überflutung führen kann.

Unklar ist auch, ob und wie die planerisch nicht festgesetzte Filteranlage im Fall von größeren Regenmengen funktionieren kann. Schließlich braucht der Filterprozess im Sediment Zeit und wird entsprechendes Volumen benötigt, um anfallendes Wasser vor der Filterung speichern zu können. Betrachtet man die Skizze in der nicht näher bezeichneten Unterlage „Entwässerungskonzept“, würde das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser erst in eine so bezeichnete „Sediment-/Filteranlage“ und anschließend in einen „mögl. Rückhalteraum“ geleitet. Wird die Filteranlage jedoch durch hohe Niederschläge überflutet, kann dort nicht die erforderliche Reinigung des Abwassers erfolgen. Dieses würde dann unbehandelt in dem „Rückhalteraum“ mit dem Wasser der Dachflächen zusammenfließen und von dort in die Vorflut gelangen. Eine solche Anordnung verstößt gegen § 57 WHG und ist nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt fehlt es an einem funktionierenden und verbindlich festgesetzten Niederschlagsentwässerungskonzept. Diese Planung kann mangels gesicherter Entwässerung dauerhaft nicht vollzogen werden.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 12 -

21.10 VIII. Verstoß gegen Landesplanung

Die Planung ist mit zahlreichen gem. § 1 Abs. 4 BauGB zwingend zu beachtenden Zielen der Landesplanung nicht vereinbar. Der Plan verstößt daher gegen das planerische Anpassungsgebot und würde, wenn er so beschlossen würde, auch deshalb für unwirksam erklärt werden.

Die hier maßgeblichen Vorschriften werden im Begründungsentwurf auf S. 8/9 allenfalls kurz und insgesamt nur unvollständig genannt. Eine inhaltliche Auseinandersetzung findet sich dort nicht.

Die offengelegte Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 31.5.2022 leidet an erheblichen methodischen Fehlern und ist insgesamt unplausibel. Dies ergibt sich aus dem als **Anlage** beigefügten Plausibilitätsgutachten von Junker+Kruse aus Februar 2023, das wir vollumfänglich zum Gegenstand der hiesigen Stellungnahme machen.

Zusammenfassend kommen die Gutachter auf S. 11 zu folgendem eindeutigen Ergebnis:

*„Die von der GMA vorgelegte **Verträglichkeitsanalyse** zur Ansiedlung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Gardelegen zeichnet sich durch **unplausible Annahmen** aus, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker + Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen zu gering dargestellt werden. Es handelt sich demnach nicht um die rechtlich notwendige realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung. Vor dem Hintergrund des zu geringen Vorhabenumsatzes, des überschätzten Umsatzes des betroffenen Wettbewerbs sowie der nicht sachgerechten Ausweisung der drei Teilzonen des Untersuchungsraums ist davon auszugehen, dass die Grundaussagen zu einer sowohl aus städtebaulicher als auch aus landesplanerischen Sicht Verträglichkeit der Vorhaben bei Heilung der Schwächen nicht Bestand hätte. Deshalb kann die Analyse **nicht als Abwägungsmaterial** für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens **gemäß § 11 (3) BauNVO** dienen. Ebenso besteht **keine Vereinbarkeit mit den Zielvorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010**.“*

Die festgestellten Mängel der Auswirkungsanalyse von GMA lassen sich dem Gutachten im Einzelnen entnehmen. Hier sollen nur einige Aspekte kurz hervorgehoben werden. Im Ergebnis ist nicht sichergestellt, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung erfolgt.

21.11

1. Verstoß gegen Konzentrationsgebot (Z 52 LEP LSA)

Die Planung verstößt gegen das landesplanerische Konzentrationsgebot, das in Ziel 52 des LEP LSA wie folgt gefasst wurde:

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen

Vorschlag für die Abwägung

21.10 Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales wurde am Planverfahren beteiligt und hat dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

21.11 Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales wurde am Planverfahren beteiligt und hat dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt. Die Ziele der Raumordnung werden eingehalten.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

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.

Die hiesige Planung verstößt schon deshalb gegen das Konzentrationsgebot, weil sie mit den sog „Fachmärkten“ Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet zulassen würde, die mit den Sortimenten Textilien und Schuhe (Ziff. 4.1) nicht ausschließlich der Grundversorgung dienen.

21.12

2. Verstoß gegen Beeinträchtungsverbot

Der Planentwurf verstößt zudem gegen das landesplanerische und das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Beeinträchtungsverbot. Die gutachterlichen Annahmen der GMA sind unplausibel, denn sie unterstellen eine zu geringe Flächenproduktivität der geplanten Märkte und eine zu hohe Flächenproduktivität der vorhandenen Märkte in Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet.

Selbst die GMA geht davon aus, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen knapp unterhalb 10% betragen werden. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass eine Beeinträchtigung ab Umsatzumverteilungen von 10% anzunehmen ist, wobei dies auch bei geringeren Umverteilungsquoten der Fall sein kann.

In der hiesigen Situation ist zunächst zu berücksichtigen, dass, wie von Junker+Kruse erläutert wird, bei realistischer Prognose ohnehin höhere Umverteilungseffekte zu erwarten sind, so dass von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet auszugehen ist.

Eine unzulässige Beeinträchtigung von anderen ZVB ist bei Umverteilungsquoten <10% insbesondere dann anzunehmen, wenn die Wettbewerbssituation angespannt ist oder andere ZVB bereits vorgeschädigt sind. Hier ist, wie auch GMA auf S. 37 einräumt, eine „intensive Wettbewerbssituation“ gegeben. Durch den geplanten großflächigen Einzelhandel können Frequenzbringer in anderen Versorgungsbereichen zusätzlich beeinträchtigt werden.

Es kommt dann hinzu, dass die Bevölkerungsentwicklung Gardelegens in der Prognose stark rückläufig ist. Dadurch wird sich die im Einzugsgebiet verfügbare Kaufkraft insgesamt weiter verringern. Die planbedingten Umsatzumverteilungen verschärfen die Auswirkungen dieser Entwicklung zusätzlich und können schnell zur Verödung von Zentralen Versorgungsbereichen führen und dabei die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen.

Vorschlag für die Abwägung

21.12 Die aktuelle Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 02.05.2022 wurde und wird der Planung zugrundegelegt.

Zitate aus der Auswirkungsanalyse zur Sortiment Schuhe:

"... Mit Bezug auf den geplanten Schuhfachmarkt der Fa.Kienast war auch dieser bis zum Jahr 2021 am Standort Vor dem Salzwedeler Tor ansässig, wobei die Ladeneinheit aktuell geschlossen ist. Somit handelt es sich auch hier grundsätzlich um eine Verlagerung eines bereits früher in der Stadt bestehenden Schuhfachmarktes. Entsprechend sind die verbleibenden Schuheinzelhändler auf diesen Anbieter bereits eingestellt, so dass die Wiedereröffnung auch hier zu keinen wesentlichen Umsatzverschiebungen führen wird. Grundsätzlich bestehen aktuell freie Nachfragepotenziale im Bereich Schuhe in Gardelegen, die durch die Wiederöffnung des Schuhmarktes Vor dem Salzwedeler Tor gebunden werden können."

"... Der Schuhfachmarkt wird ebenfalls mit vergleichbaren mittel- bis niedrigpreisigen größeren Betriebsformen konkurrieren. Hier ist aktuell lediglich Deichmann im Hansecenter zu nennen, der als Hauptwettbewerber zu identifizieren ist. Aktuell ist davon auszugehen, dass der Schuheinzelhandel in Gardelegen von der zwischenzeitlichen Schließung von ABC-Schuhmarkt Kienast im Jahr 2021 profitieren konnte und aktuell eine solide Umsatzsituation vorliegt. Diese Umsatzzuwächse wird der neu aufgestellte Schuhmarkt am Standort Vor dem Salzwedeler Tor zukünftig wieder auf sich vereinen können. Die Umsatzrückgänge betreffen somit verstärkt zwischenzeitliche Mehrumsätze dieser Anbieter. ..."

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales wurde am Planverfahren beteiligt und hat dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Zudem kam die GMA-Analyse zu dem Schluß, daß keine Schließung von Schuhfachmärkten zu erwarten ist.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

21.13

- 14 -

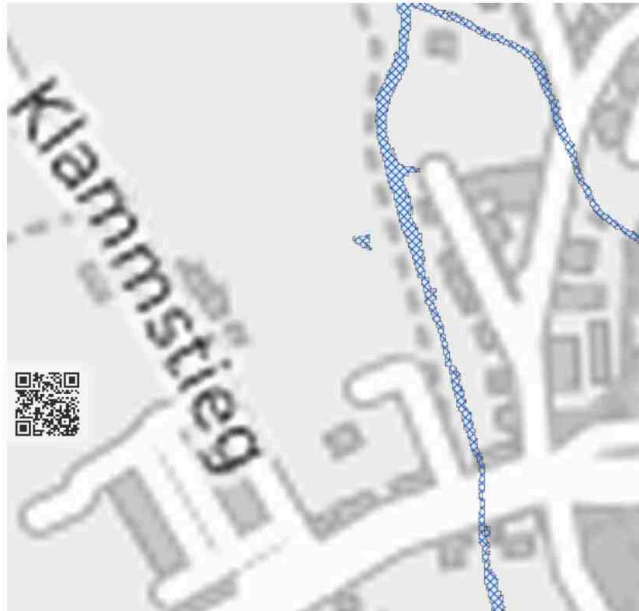
3. Verstoß gegen Ziel 121 LEP LSA (Hochwasserschutz)

Die Planung verstößt gegen die Ziel 121 und 122 des LEP LSA. Die Vorschriften lauten:

Z 121 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

Z 122 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Wie sich aus der nachfolgenden Karte des Landesverwaltungsamts LSA ersehen lässt, liegt ein Teil des Plangebietes in dem rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet der nahebei verlaufenden Milde.



Vorschlag für die Abwägung

21.13 Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz wurde am Planverfahren beteiligt und sich zustimmend zu der Planung geäußert. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des zur Zeit festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Milde. Der Umweltbericht wird um eine Aussage zu den HQextrem-Flächen gemäß Hochwasserschutzgesetz II ergänzt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

In dem Begründungsentwurf wird die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes auf S. 10 auch eingeräumt, wenn es dort heißt:

„von Osten her ragt ein schmaler Streifen des Überschwemmungsgebietes hinein, welches aktuell noch in beiden übergeordneten Raumordnungsplanungen - des Landes und der Planungsregion Altmark - entlang der Milde und ihrer Zuflüsse ausgewiesen ist.“

Die Planung vollzieht sich in dem Überschwemmungsgebiet. Ermittlungen hinsichtlich der Hochwasserrisiken vor dem Hintergrund klimawandelbedingt in Häufigkeit und Intensität zunehmender Starkregenereignisse haben Sie nicht angestellt.

Oben wurde bereits erläutert, dass und weshalb die laut „Entwässerungskonzept“ vorgesehene Nutzung des „Rottgrabens“ zur Niederschlagsentwässerung nicht funktionieren kann. Neben dem Verstoß gegen das WHG liegt in dieser Planung zugleich ein Verstoß gegen den LEP, denn die Nutzung von Überschwemmungsgebieten ausgerechnet für die Einleitung von zusätzlichem Wasser verstößt offenkundig gegen den landesplanerisch intendierten Schutz des festgesetzten Vorranggebiets.

21.14

IX. Schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) zu erwarten, Lärmgutachten mangelhaft

Das Lärmgutachten vom 7.2.2023 weist erhebliche methodische Fehler auf und kann daher keine Grundlage für die gebotene umfassende Ermittlung der zu erwartenden Lärmauswirkungen der Planung darstellen. Eine rechtmäßige Abwägungsentscheidung lässt sich auf dieses Gutachten erkennbar nicht stützen. Zudem sind zahlreiche Annahmen der Gutachter planerisch nicht durch entsprechende Festsetzungen abgesichert. Diese sind zu ergänzen und der Planentwurf ist dann erneut offenzulegen.

Ohne jede planerische Absicherung sind z.B. die von dem Gutachten unterstellten Angaben zum Lieferverkehr. Hier ist nicht sichergestellt, dass die angenommene Höchstanzahl der LKW im Betrieb tatsächlich eingehalten wird. Gleiches gilt für die seitens der Gutachter angenommenen Lieferzeiten. Die von den Gutachtern auf S. 12 unterstellte Aufteilung ist unplausibel und entspricht nicht der gebotenen worst case Betrachtung. Auch hier ist planerisch überhaupt nicht sichergestellt, dass diese Annahmen in der Realität umgesetzt werden.

Alle auf S. 29 des Gutachtens enthaltenen Anforderungen und Vorannahmen sind planerisch nicht abgesichert. Die Öffnungszeiten der Märkte wurden ebenfalls nicht begrenzt, obwohl das Gutachten ausdrücklich von einem Kundenbetrieb bis längstens 22 Uhr ausgeht.

Vorschlag für die Abwägung

21.14 Das schalltechnische Gutachten vom 07.02.2023 wurde von der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Salzwedel geprüft und anerkannt. Zum genannten Immissionsort IO 4 wurden keine Hinweise gegeben, die eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich gemacht hätten. Eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung Projekt-Nr.: 6272 - Immissionsschutz/Gewerbelärm - Schallimmissionsprognose vom 20.09.2023 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik liegt vor und bestätigt die Aussagen des ursprünglichen Schallgutachtens:

Zitat: ... unter Berücksichtigung das für den IO04 kein Bebauungsplan vorliegt und somit keine rechtsverbindliche Einstufung, wurde in Abstimmung mit der Stadt Gardelegen dieser Bereich im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung als Gemengelage festgelegt. Damit ist nach TA Lärm ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, wobei auf die Ausweisung einer konkreten Zahl in der TA Lärm nicht explizit hingewiesen wird. Insoweit ist vorab zu klären, wer - im Falle einer solchen Festlegung - diese konkreten Beurteilungswerte vorgibt. Aus unserer Sicht (des Gutachtes) liegt der berechnete Beurteilungspegel am IO04 deutlich näher am Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebiets als am Immissionsrichtwert eines Mischgebiets. Insofern wird der berechnete Beurteilungspegel als geeignet betrachtet und ändert sich auch nicht durch die Ausweisung eines konkreten Zwischenwertes..."

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 16 -

Die von den Gutachtern unterstellte dreiseitige Einhausung der Lieferrampe im Bereich des Vollsortimenters (vgl. Gutachten, S. 11 sowie Anlage 5) ist planerisch nicht festgesetzt und somit ebenfalls nicht sichergestellt.

Das Lärmgutachten ist dann auch in der Zusammenstellung der betriebsbedingt zu erwartenden Lärmquellen und der von diesen verursachten Emissionen nicht nachvollziehbar.

Auch die auf S. 5 des Gutachtens enthaltene „Anmerkung“, nach der akustische Rückfahrwarner „auf Grund der erhöhten Störwirkung“ abzustellen „sind“, ist planerisch nicht umgesetzt. Die dortige Behauptung, dass „Rückfahrwarner laut StVO nicht zulässig sind“, ist nicht nachvollziehbar. Nirgendwo in der StVO findet sich eine entsprechende Verbotsbestimmung. Vielmehr haben die Warnsignale eine wichtige Funktion, die insbesondere bei engen Rangierfahrten in Bereichen, die von Passanten oder Mitarbeitern frequentiert sind, Unfälle verhindern sollen. Zudem ist hier zu berücksichtigen, dass Lieferfahrten häufig von verschiedenen Speditionen und wechselnden Fahrern durchgeführt werden. In den meisten LKW sind Rückfahrwarner standardmäßig verbaut und eingeschaltet. Im Sinne der gebotenen worst case-Betrachtung müssen diese Signalgeber daher bei der Ermittlung der betriebsbedingten Lärmemissionen berücksichtigt werden.

Auch die Aufteilung der PKW-Fahrbewegungen auf S. 19 des Gutachtens, nach denen ein Drittel auf die Straße „Am Klammstieg“ entfallen sollen, ist ohne Begründung geblieben und nicht nachvollziehbar. Auch hier liegt keine worst case-Betrachtung vor.

Es fehlt die Ermittlung von Lärmimmissionen an diversen potentiell hochbelasteten Standorten im näheren Umfeld des Plangebietes. So sind die Auswirkungen an den Gebäuden Vor dem Salzwe德勒 Tor Nr. 1, Nr. 2, Nr. 5 und Nr. 10 zu Unrecht nicht untersucht worden. Gleiches gilt für die Gebäude Marienbreiter Weg Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 (zwischen IO 02 und IO 03).

Des Weiteren ist nicht sichergestellt, dass die ausgewählten Immissionsorte den Vorgaben der TA Lärm Nr. 6.8 iVm. Anhang, Nr. 1.3 entsprechen, da in vielen Gebäuden auch Nutzungen im 2. OG möglich sind.

Der IO 05 ist laut dem Lageplan zum Lärmgutachten (Bild 1) ebenfalls falsch gewählt, denn er liegt mitten auf dem Gebäude. Richtigerweise müssten die Beurteilungspegel sowohl vor der nördlichen Fassade als auch vor der östlichen Fassade ermittelt werden.

Die für die IO 4 bis IO angesetzten IRW sind zu hoch, denn es handelt sich bei den dortigen Standorten nicht um ein Mischgebiet, sondern um ein allgemeines Wohngebiet. Die Voraussetzungen für die Annahme einer „Gemengelage“, wie es die Gutachter für den IO 04 zugrunde legen, sind nicht gegeben. Die dabei laut S. 10 des Gutachtens angenommenen IRW tags und

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 17 -

nachts sind zudem nicht eindeutig festgelegt. Dies stellt einen weiteren Fehler der Untersuchung dar.

Fehlerhaft ist auch Gebietseinstufung für die IO 9 und IO 10. Das dort geplante Wohnhaus steht in einem Bebauungszusammenhang mit dem angrenzenden Wohngebiet.

Die Vorbelastung ist zu Unrecht nicht ermittelt worden, denn an zahlreichen der überhaupt nur untersuchten Immissionsorten liegen die prognostizierte Beurteilungspegel weniger als 6dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte. Es kommt dann noch hinzu, dass weitere relevante Immissionsorte, wie oben bereits erläutert, fehlen. Dies betrifft sowohl einzelne, höher gelegene Stockwerke wie auch ganze Gebäude. Dort ist zu erwarten, dass die Beurteilungspegel nochmals höher ausfallen. Die Ermittlung und Berücksichtigung der Vorbelastung ist daher gem. Nr. 3.2.1 TA Lärm zwingend erforderlich.

Die vom Altmarkkreis Salzwedel in der Stellungnahme vom auf S. 3 angemahnte Isophonen-darstellung fehlt in dem Gutachten nach wie vor.

Für die Behauptung einer „üblichen Laufzeit“ des Kühlaggregats beim Liefervorgang von 15 Minuten (S. 15) gibt es keinen Beleg. Die Annahme ist auch unplausibel, denn Anliefervorgänge dauern in der Regel länger und können nicht innerhalb von 15 Minuten abgeschlossen werden. In dieser Zeit, insbesondere, wenn ständig die Ladetüren geöffnet sind, läuft das Kühlaggregat und verursacht Lärm.

Die Ermittlung des Parkplatzlärms ist fehlerhaft und nicht nachvollziehbar. Die auf S. 18 vorgenommene künstliche Aufteilung der Parkplatzflächen ist unplausibel und planerisch nicht abgesichert. Es handelt sich um ein Sondergebiet und ein Stellplatzareal. Eine Trennung der Stellplatzflächen ist nicht geplant. Die künstliche Aufteilung der Stellplatzbewegungen ist daher nicht zulässig.

Die Verortung der so bezeichneten „Einzelereignisse“ in bestimmten Bereichen des Plangebietes (vgl. Bild 2 des Gutachtens) ist ebenfalls nicht nachvollziehbar und fehlerhaft.

Die im Bereich der Stellplätze geplanten Einkaufswagen-Sammelboxen wurden laut der dortigen Darstellung der Emissionsorte (Bild 2) überhaupt nicht berücksichtigt. Unplausibel ist auch die Anordnung der Boxen laut Bild 1. Danach würden im westlichen Teil des Parkplatzes jegliche Sammelboxen fehlen.

Zusammengefasst erweisen sich die Planentwürfe als offensichtlich rechtswidrig und dauerhaft nicht umsetzbar. Die Fehler betreffen die Aufstellungsverfahren und den Inhalt der Entwürfe. Die Planungen würden, wenn sie so beschlossen werden, von dem Normenkontrollgericht aufgehoben. Von der Planung ist daher insgesamt Abstand zu nehmen

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

22. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 31.07.2023 - 08.09.2023

Vorschlag für die Abwägung

Innerhalb des Auslegungszeitraumes wurden von der Öffentlichkeit (RA Schulte, RA Fricke und Kreisanglerverein Gardelegen) Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert. Die Stellungnahmen der o.g. Öffentlichkeit wurden unter den Punkten 19, 20 und 21 des Abwägungsvorschlages bewertet und abgewogen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB



Wasserverband · Philipp-Müller-Straße 2 · 39638 Gardelegen

Hansestadt Gardelegen

Fachbereich Baudienstleistungen

R. - Breitscheid - Straße 3

39638 Gardelegen



Bearbeiter: Herr Scholz
Telefon: 03907/723-113
E-Mail: scholz@wv-gardelegen.de
Unser Zeichen: S 276/22

Datum: 18. Oktober 2022

Vorentwurf des Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“

Hansestadt Gardelegen

hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung TÖB – Ihr Anschreiben vom 27.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Wasserverband Gardelegen (WVG) unterhält und betreibt südlich des beschriebenen Plangebietes im öffentlichen Verkehrsraum die Trinkwasserversorgungsleitungen DN 125 mm und den Schmutzwasserkanal DN 200 mm.

Seitens des WVG sind nach derzeitigem Stand weder Planungen noch Maßnahmen in dem von Ihnen beschriebenen Plangebiet beabsichtigt.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und ehemaligen Nutzung bereits durch Ver- und Entsorgungsmedien aus dem Bereich der Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“ erschlossen. Aufgrund des Zustandes, der verwendeten Materialien und der ungenügenden Dimensionierung ist im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens die Herstellung neuer Grundstücksanschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Scholz unter 03907 / 723-113 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Müller
Verbands-Geschäftsführer

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Altmarkkreis Salzwedel, Untere Naturschutzbehörde
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Natur- und Landschaftspflege:

Der B-Plan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ der Hansestadt Gardelegen berührt Belange der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als öffentliche Belange. Schutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Nach den Vorschriften des BauGB §§ 1-2a sind die Belange von Natur und Landschaft in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu §§ 2 und 2a BauGB darzulegen.

Dabei ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nach §§ 39 und 44 BNatSchG vorzunehmen und darzulegen sowie erforderlichenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen.

Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung mit der UNB. Es ist eine Amphibienkartierung durchzuführen, da durch das geplante Vorhaben ein wichtiger Lebensraum sowie Quellbereich betroffen ist.

Das Planvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung entsprechend der §§ 14 – 18 BNatSchG, welche nach Maßgabe der §§ 1 – 2a BauGB im Planverfahren zu beachten und umzusetzen ist.

Altmarkkreis Salzwedel

Az:\ Y6124070

Der Unteren Naturschutzbehörde ist dementsprechend ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen vorzulegen.

Vorschlag für die Abwägung