



Bauleitplanung der Stadt Tangermünde Landkreis Stendal

Bebauungsplan "Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirschallee 1E Tangermünde"

Urschrift



Lage in der Stadt Tangermünde (TK 10/2018 © LVermGeo LSA G01-5010849-2014)

Inhaltsverzeichnis	Seite
Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Hochwasserrisiko	7
3.3. Nutzung und Vegetation	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
6.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16
Anlage Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG	17

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirschallee 1E Tangermünde" - Stadt Tangermünde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Tangermünde ist seit der Erstaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Regierungsbezirk Magdeburg im Jahr 1996 als Grundzentrum festgesetzt. Dies wurde in den Regionalen Entwicklungsplan 2005 der Planungsregion Altmark übernommen. Aufgrund der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes 2010 war eine Anpassung der zentralen Orte an die geänderten Kriterien des Landesentwicklungsplanes erforderlich. Am 23.05.2018 wurde der Regionale Entwicklungsplan Altmark um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" ergänzt, mit dem das System der zentralen Orte den aktuellen Kriterien des Landesentwicklungsplanes angepasst wurde. In diesem Plan wurde Tangermünde ebenfalls als Grundzentrum festgesetzt.

Der zentralörtliche Verflechtungsbereich umfasst im Wesentlichen die Ortschaften des Stadtgebietes der Stadt Tangermünde sowie Teile der Gemeinden des ostelbischen Raumes. Aufgabe eines Grundzentrums ist gemäß Ziel Z 35 des Landesentwicklungsplanes die Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Dies erfordert die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² soweit diese der Grundversorgung dienen.

Aufgrund des verschärften Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an die Präsentation von Lebensmitteln in den Discountmärkten deutlich erhöht. Dies erfordert für eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation größere Verkaufsflächen, die für Discountmärkte derzeit in der Regel ca. 1.000 m² betragen.

Dies betrifft auch den derzeit im Plangebiet an der Kirschallee ansässigen Discountmarkt, der durch die Netto Marken Discount Stiftung und Co.KG betrieben wird. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ca. 775 m² reicht für die beabsichtigte großzügigere Warenpräsentation nicht aus.

Der Betreiber des Marktes beabsichtigt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.020 m² für den Markt und ca. 50 m² für Anbieter in der Vorkassenzone. Dies überschreitet die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche, ab der in der Regel wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Soweit nicht eine atypische Fallgestaltung ermittelt werden kann, auf deren Grundlage auch größere Einzelhandelsbetriebe in Misch- oder Gewerbegebieten zulässig sind, ist hierfür die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planungsabsicht der Netto Marken Discount Stiftung und Co.KG wurde nach städtebaulichen Kriterien geprüft. Der Standort befindet sich im Stadtgebiet in zentraler Lage, so dass er optimal von großen Teilen der Kernstadt Tangermünde fußläufig erreichbar ist. Durch die Erweiterungsmöglichkeit am Standort wird die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes, die eine Voraussetzung für eine dauerhafte Sicherung des Standortes ist, erhöht. Insofern fördert der Bebauungsplan die Belange der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere für die nicht oder nur eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen.

Der durch die Planung begünstigte Bauherr verpflichtet sich, alle entstehenden Verfahrenskosten und gegebenenfalls entstehende Erschließungskosten zu übernehmen. Dies ist in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gesichert.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Tangermünde. Die bisherige Genehmigung des Vorhabens erfolgte nach § 34 BauGB. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung eines bestehenden Vorhabens. Dies bewirkt eine Verdichtung des Innenbereiches, die im Verfahren nach § 13a BauGB zulässig ist.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirschallee 1E Tangermünde" - Stadt Tangermünde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 5.156 m². Innerhalb der Baugrenzen können nur auf 1.948 m² Gebäude errichtet werden. Dies bleibt deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Das geplante Vorhaben unterliegt gemäß Punkt 18.6.1. i.V.m. Pkt. 18.8. der Anlage 1 des UVPG der allgemeinen Vorprüfung in Bezug auf Umweltauswirkungen. Es befindet sich im Innenbereich und fällt somit nicht unter die verbindliche Prüfungspflicht gemäß Punkt 18.6.1. der Anlage 1 des

UVPG. Die allgemeine Vorprüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 des UVPG hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund des Standortes des Vorhabens und der nur geringen Überschreitung der Vorprüfungskriterien nicht erforderlich ist. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gegeben.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

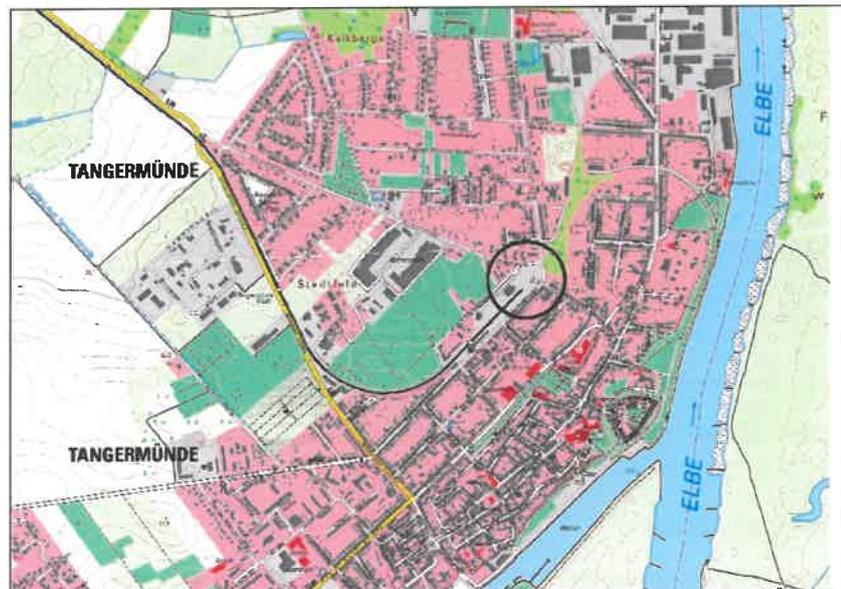
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 328, 329 und 331 der Flur 4 und die Flurstücke 849 und 850 der Flur 5 der Gemarkung Tangermünde.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Nordwesten durch die Südost- und Nordgrenze des Flurstücks 1010, die Nordgrenze der Flurstücke 345, 347 und 322/85 und die Ostgrenze des Flurstücks 2 der Flur 4 (Kirschallee)
- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 2897/57, 2895/56 und 55/2 der Flur 5 (Kirschallee)
- im Südosten durch die Nordwestgrenze der Flurstücke 866 der Flur 5, 335 und 1001 der Flur 4
- im Südwesten durch die Nordostgrenze des Flurstücks 1007 der Flur 4
(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Tangermünde)

Lage in Tangermünde



[TK10/10 / 2018] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) /
AZ G01-5010849-2014

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

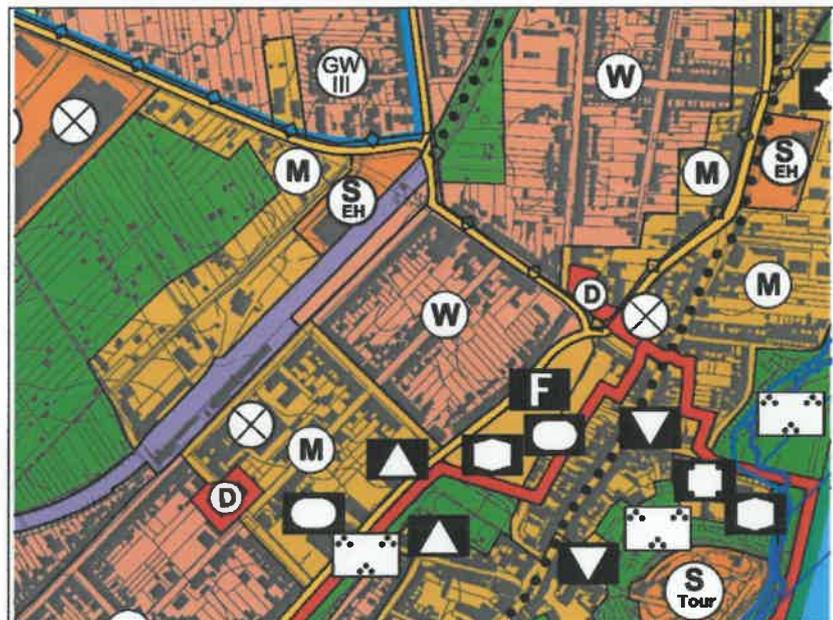
Das Plangebiet umfasst das Grundstück für den Discountmarkt und Teile der öffentlichen Straße Kirschallee an der Einmündung der Straße In den Töpferstiegen. Die Einbeziehung der Teilflächen der Kirschallee ist erforderlich, um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB zu erreichen, da dieser die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen voraussetzt. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordwesten eine Zufahrt zum hinterliegenden Handwerksbetrieb Röhl, die Straße In den Töpferstiegen und nordwestlich angrenzend eine gemischte Bebauung aus einem Wohngebäude (Kirschallee 1a) und einer Glaserei
- im Norden die Kirschallee und nördlich überwiegend Wohnbebauung
- im Südosten ein Imbiss und Flächen der Deutschen Bahn AG, südwestlich davon die Bahnhofstraße mit Wohnbebauung
- im Südwesten ein Brachgrundstück und südwestlich davon der Handwerksbetrieb Röhl Wärmetechnikservice

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 1.Änderung



[TK10/10 / 2018] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
AZ G01-5010849-2014

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde in der Fassung der 1.Änderung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Einzelhandel dar. Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 dokumentiert. Der Regionale Entwicklungsplan Altmark wurde hinsichtlich der zentralen Orte durch den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie, Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur"

ergänzt und an die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010 angepasst. Tangermünde ist im ergänzten Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgesetzt. Der grundzentrale Bereich wurde im Regionalen Entwicklungsplan abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des abgegrenzten grundzentralen Bereiches. Gemäß Ziel Z 52 des Landesentwicklungsplanes wird den Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Zu den Sortimenten der Grundversorgung gehören insbesondere Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Zulässigkeit. Er begrenzt die zulässige Verkaufsfläche und regelt die zulässigen Sortimente. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Einzelhandelsstruktur liegt eine Auswirkungsanalyse der GMA vom 10.02.2023 vor. Diese weist nach, dass das Vorhaben mit der festgesetzten Größe und Sortimentsstruktur keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Tangermünde oder zentraler Versorgungsbereiche in anderen Orten auslöst. Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung erwartet. Der Gutachter hat hierfür die Einhaltung des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes untersucht. Er stellt fest, dass das Konzentrationsgebot aufgrund der Lage im Grundzentrum Tangermünde eingehalten wird. Aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsbereich der Stadt Tangermünde mit einem hohen Potenzial an Einwohnern im fußläufig erreichbaren Bereich handelt es sich um einen integrierten Standort. Der Gutachter hat ermittelt, dass ca. 86% des Gesamtumsatzes aus dem Stadtgebiet Tangermünde erwirtschaftet werden. Das Kongruenzgebot ist damit ebenfalls eingehalten. Die erwarteten Umsatzumverteilungen bewegen sich im Bereich zwischen 0 und 3%. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 5.729 m². Davon entfallen 5.488 m² auf das Sondergebiet und 241 m² auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bestand. Die Flächen des Sondergebietes befinden sich im Besitz des Einzelhandelsunternehmens. Sie sind durch Baulast zu einem Baugrundstück vereinigt. Die Kirschallee ist eine öffentliche Straße.

3.2. Bodenverhältnisse, Hochwasserrisiko

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Weiterhin sind die Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser zu prüfen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Lehm- und Salmtieflehm Fahlerden an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Einflüsse erheblich verändert.

Gemäß der allgemeinen geologischen Situation kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Bei den Lehm- und Salmtieflehm Fahlerden handelt es sich um sickerwasserbestimmte Böden. Aufgrund der bindigen Oberschichten des Geschiebemergels sind die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser trotz des großen Grundwasserflurabstandes von ca.

10 Metern ungünstig. Das Plangebiet ist an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen. Soweit für Bauvorhaben durch die Bauherrn eine Niederschlagswasserversickerung geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind.

Bodenbelastungen

Das Plangebiet wird nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Stendal geführt. Aufgrund der Vornutzung durch die Deutsche Bahn können Kontaminationen des Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da die geplante Nutzung keine Nutzungssensibilisierung bezüglich von Bodenbelastungen darstellt, sind Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls belasteter Bodenaushub nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu behandeln ist.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Die Bodenoberschichten sind durch die vorhandene Bebauung stark verändert. Es ist jedoch auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten nach § 78b WHG entsprechend der Veröffentlichung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) vom 18.02.2014 für "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

vorhandene Leitungen

Das Plangebiet wird auf den Flurstücken 329 der Flur 4 und 850 der Flur 5 von einer Gasleitung der Avacon Netz GmbH und einer Wasserleitung der Stadtwerke Tangermünde gequert. Beide Leitungen sind durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Sie bedürfen daher keiner Festlegung im Bebauungsplan.

3.3. Nutzung und Vegetation

Nutzungen

Das Plangebiet ist im Bestand intensiv baulich genutzt. Das einheitlich genutzte Grundstück umfasst den bisherigen Netto-Marktes mit ca. 775 m² Verkaufsfläche in einem eingeschossigen Gebäude und die Stellplatzanlage. Das Grundstück ist bis auf Randbereiche im Südwesten und Norden des Gebietes überwiegend versiegelt.

Vegetation

Das Grundstück ist überwiegend versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt derzeit ca. 80% des Grundstücks. Die vorhandene Vegetation besteht in den Randbereichen der Stellplätze aus Scherrasen. Südöstlich des Gebietes ist eine Hecke (Cotoneaster intergerrima) vorhanden. Die

Hecke wurde in einem Gutachten artenschutzrechtlich bewertet, da sie für die Erweiterung des Marktes beseitigt werden muss.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsziel der Errichtung eines Lebensmittelmarktes für den Grundbedarf des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Tangermünde mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² einschließlich der Einzelhandelsbetriebe der Vorkassenzone erfordert die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Allgemein sind Auswirkungen in diesem Sinne insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Diese sind in der Regel ab einer Verkaufsfläche von 800 m² anzunehmen. Für das konkrete Vorhaben wurden die Auswirkungen durch eine Auswirkungsanalyse untersucht. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die beabsichtigte Erweiterung des Marktes an der Stelle raumverträglich ist. Sie erfordert jedoch eine konkrete Steuerung des Umfangs der Verkaufsflächen und der Sortimente. Dies ist nur durch die Festsetzung eines Sondergebietes möglich. Eine diesbezügliche Steuerung lässt sich nicht mit einer auf die Baugebietstypen nach § 3 bis § 9 BauNVO gestützten Festsetzung erreichen. Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Um zu sichern, dass nur die dem Gutachten zu Grunde gelegte Angebotsstruktur am Standort umgesetzt wird, wurde die zulässige Verkaufsfläche für Betriebe auf 1.100 m² begrenzt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren am Gesamtsortiment beim großflächigen Einzelhandelsbetrieb mindestens 80% betragen muss, für Drogeriewaren wird der Verkaufsflächenanteil auf maximal 20% begrenzt. Hierdurch wird die Beschränkung auf die Grundversorgung gesichert. Die Beschränkung auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb soll ermöglichen in der Vorkassenzone zum Beispiel einen Zeitschriftenverkauf einzuordnen, auch wenn dies derzeit nicht vorgesehen ist.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit festgesetzt. Bisher ist das Plangebiet als Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 einzustufen. Bei einer GRZ von 0,6 beträgt der zulässige Versiegelungsgrad 80%. Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen ist ein hoher Versiegelungsgrad erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde daher auf 0,9 erhöht. Diese Grundflächenzahl wird für das Gebäude allein nicht benötigt, da aber die Stellplätze und deren Zufahrten auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind und die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze nur bis maximal 0,8 überschritten werden darf, ist die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,9 erforderlich. Dies gilt insgesamt für die Gebäude, die Stellplätze und deren Zufahrten. Sie überschreitet den Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO, der mit 0,8 angegeben ist. Dies ist aufgrund der innerstädtischen Lage gerechtfertigt. Einer gesonderten Begründung bedarf es hierfür seit der Änderung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2021 nicht. Die Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung und die Errichtung von Stellplätzen.

Die Einzelhandelsnutzung soll ebenerdig angeordnet werden. Sie umfasst ein Vollgeschoss. Die Geschossigkeit wurde entsprechend mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wurde bei einem Vollgeschoss entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Baukörper in die nähere Umgebung einfügen, wurde die maximale Gebäudehöhe auf 10 Meter über einem Bezugspunkt von 42,0 m ü. NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt entspricht in Etwa der derzeitigen Geländehöhe. Für Werbeanlagen wurde eine Maximalhöhe von 8 Meter festgesetzt, um eine zu starke Dominanz der Anlagen im Ortsbild zu verhindern.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze

Für das Sondergebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die den Erfordernissen des Vorhabens entspricht. Sie beinhaltet die offene Bauweise, das heißt das Bauen mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne die Begrenzung auf eine Länge von 50 Metern, die für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht ausreichend ist.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind.

Die überbaubaren Flächen entsprechen den Erfordernissen des Einzelhandelsbetriebes. Die Stellplätze sind zwischen dem Einzelhandelsbetrieb und der Kirschallee angeordnet, wie dies im Bestand vorhanden ist. Die überbaubare Fläche wurde auf den südöstlichen Bereich des Plangebietes beschränkt. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden nach Nordwesten und Südosten entsprechend dem Bestand festgesetzt. Das vorhandene Gebäude ist auf 10,5 Meter Länge bis an die Grundstücksgrenze des Flurstücks 1010 bebaut. Zur dem Eisenbahnverkehr gewidmeten Fläche im Südosten beträgt der Abstand 2,5 Meter. Für das vorhandene Gebäude liegen Nachbarzustimmungen beider Nachbarn zu den Unterschreitungen der Abstandsflächen aus dem Jahre 2008 vor. Insoweit weitere Teile der Gebäude näher als 3 Meter an die Nachbargrenzen herangebaut werden sollen, bedarf dies der Prüfung und Sicherung im Rahmen der Baugenehmigung in Zuständigkeit des Landkreises Stendal. Nach Südwesten zum Flurstück 1007 wurde der Bauabstand auf 3 Meter festgesetzt. Für das Gebäude des Discountmarktes wird etwa eine Gebäudetiefe von 52 Metern benötigt. Die nordöstliche Baugrenze wurde daher im Abstand von 55 Meter zur südöstlichen Baugrenze eingeordnet. Die Flächen zwischen der Kirschallee und dem Gebäude sind für Kundenstellplätze vorgesehen. Sie werden als Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt sind derzeit 80 Stellplätze vorhanden. Diese sind für den erweiterten Markt ausreichend.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch die Kirschallee vorhanden und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kirschallee erschließt geordnet das Plangebiet. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht festzusetzen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist im Bestand gewährleistet.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch den Anschluss an die Kirschallee kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Ob ein Ausbau des Zufahrtbereiches erforderlich wird, kann erst im Rahmen der Umsetzung der Planung entschieden werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Grundstück ist trinkwasserseitig über das öffentliche Netz erschlossen. Ein Trinkwasseranschluss ist vorhanden. Erforderliche Änderungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Stadtwerken festzulegen. Das Grundstück wird durch eine durch Dienstbarkeiten gesicherte Trinkwasserleitung gequert. Diese verläuft außerhalb überbaubarer Flächen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist netztechnisch erschlossen. Anschlüsse an das Elektroenergieversorgungsnetz der Avacon Netz GmbH sind vorhanden.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Anschlüsse an das Gasversorgungsnetz sind bei der Avacon Netz GmbH zu beantragen. Das Grundstück wird durch eine durch Dienstbarkeiten gesicherte Gasleitung gequert. Diese verläuft außerhalb überbaubarer Flächen.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Tangermünde wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:NET Internet Service GmbH betrieben. In der Kirschallee befinden sich Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom an die das Plangebiet angeschlossen ist. Im Plangebiet selbst befinden sich bisher Hausanschlussleitungen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH. Das Plangebiet ist über den bestehenden Anschluss durch die Müllabfuhr erreichbar.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Grundstück ist abwassertechnisch an das öffentliche Netz angeschlossen. Für die schmutzwasserseitige Erschließung des Baugrundstücks soll der bisher genutzte Anschluss weiter in Nutzung bleiben. Die Abstimmungen mit dem Träger der Schmutzwasserbeseitigung erfolgen im Rahmen der Bauplanung des Vorhabens.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Plangebiet ist an die zentrale Niederschlagswasserableitung angeschlossen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes ist über das Trinkwasserversorgungsnetz oder gegebenenfalls Löschwasserbrunnen gesichert.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB). Von den Belangen des Umweltschutzes ist nur der Immissionsschutz betroffen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Die einzige Fläche, der eine Wertigkeit zukommt, ist die aus Ziergehölzen bestehende Hecke südwestlich des Baukörpers. Die artenschutzrechtliche Bedeutung wurde durch das Büro IHU Geologie und Analytik GmbH untersucht (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Dezember 2023). Es wurden dabei Maßnahmen des Artenschutzes festgelegt.

artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Abschätzung für die geplante Netto-Erweiterung auf dem Grundstück Kirschallee 1e in 39590 Tangermünde; IHU Geologie und Analytik GmbH, Dezember 2023) erarbeitet.

Die vorhandenen Heckenstrukturen weisen eine Eignung als Niststätten der Avifauna auf. Dies betrifft überwiegend nur Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für verbreitete europäischer Vogelarten.

Der Gutachter empfiehlt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut Arten:

allgemeine Maßnahmen:

- *Anwendung des neuesten und umweltverträglichsten Standes der Technik bei der Ausführung der Abriss- und Baumaßnahmen*
- *Einsatz von Maschinen und -geräten, die den gesetzlichen Wartungsvorschriften entsprechen, um Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Treibstoffen und Schmiermitteln zu vermeiden*
- *Verwendung und Lagerung wassergefährdender Hilfs- und Betriebsmittel gemäß den gesetzlichen Auflagen und Sicherheitsvorschriften*
- *fachgerechte Aufnahme und Entsorgung aller Abfälle sowie Abwässer*
- *Rodungen sowie der Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich im dafür laut Naturschutzrecht vorgesehenen Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.*
- *die Inanspruchnahme des Mutter- und Oberbodens sollte außerhalb der Reproduktionszeiten (Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten) erfolgen oder durch eine gesonderte Begutachtung von einer öBB freigegeben werden*
- *Vermeidung des Betretens und/oder Befahrens der nicht vom Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen im Umfeld der Vorhabenfläche*

projektgebundene Maßnahmen:

- *V01: Für alle im Vorhabengebiet vorkommenden Vogelarten ist es als konfliktvermeidende Maßnahme erforderlich, dass die Abrissmaßnahmen und die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgt. Bei Berücksichtigung aller einheimischen und im Gebiet vorkommenden Arten ist die Brutzeit der Zeitraum zwischen Anfang März und Ende August eines Jahres. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fällung und Rodung von Gehölzen entsprechend der im BNatSchG dafür allgemein vorgesehenen Zeitraum nur zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen darf.*
- *V02: Zum Schutz der potentiell auftretenden Zauneidechsenpopulation sind der alte Bahndamm mit der umgebenden Ruderalfur von der Baumaßnahme auszunehmen. Der Bereich ist mit einer geeigneten Kennzeichnung als Tabubereich auszuweisen.*
- *CEF1: Installation von je 2 Nisthilfen für den Haussperling und den Star.*
- *CEF2: Ausbringung von 3 geeigneten Bruthöhlen (Nisthilfen) für Gebüschbrüter auf dem Grundstück*

Der Gutachter stellt zusammenfassend fest:

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der Meidungs- und Minderungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme für die Gebäudebrüter keine artenschutzrechtlichen Schädigungs- bzw. Störungsverbote verletzt werden. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung ist nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen liegen vor.
(IHU Geologie und Analytik GmbH, Dezember 2023)

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer grenzen nicht an das Plangebiet an.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen gegenüber der bisherigen Zulässigkeit als Mischgebiet nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Durch den bestehenden Markt gehen Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen in mischgebietstypischem Umfang aus. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Lärmemissionen ausgehen durch:

- den Anlieferverkehr und Ladegeräusche
- den Pkw-Verkehr auf den Stellplätzen
- die Rollgeräusche der Einkaufswagen
- den Lärm der Kühl- und Lüftungsaggregate

Für das derzeit im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Eco Akustik (Stand 25.03.2023) erarbeitet. *Durch den Gutachter wurde die geplante Erweiterung eines Netto-Marktes in Tangermünde aus schalltechnischer Sicht untersucht. Zur Beurteilung des Betriebs wurde ein Worst-Case-Ansatz gewählt. Die Ermittlung der an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel erfolgte dabei durch ein digital akustisches Modell. Die Emissionen wurden auf der Basis einer übermittelten Betriebsbeschreibung und auf der Basis von anerkannten Berechnungsverfahren bestimmt. Über eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 wurden dann die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel berechnet. Im Ergebnis der Schallausbreitungsrechnung ergaben sich die folgenden zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten.*

Beurteilungspegel und Immissionskontingente

Immissionsort		Höhe	Richtwerte		Beurteilungspegel		Überschreitung		
Name	ID		Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht
		m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		dB(A)	dB(A)
Kirschallee 1A	IO1	6	60,0	45,0	54,0	7,5	nein	-6,0	-37,5
Ulrichsstraße 1C	IO2	6	55,0	40,0	54,0	0,7	nein	-1,0	-39,3
Bahnhofstr. 92	IO3	6	55,0	40,0	48,6	-0,2	nein	-6,4	-40,2

Die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 1 dB(A). Im Nachtzeitraum werden keine beurteilungsrelevanten Schallimmissionen verursacht. Ein Betrieb des Marktes sowie Anlieferungen im Nachtzeitraum sind nicht möglich. Es ist nicht mit einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen zu rechnen,

die die Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche sind nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art nach Pkt. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich. (Büro Eco Akustik, 25.03.2023)

6.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne

Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes in der Stadt Tangermünde, Kirschallee der GMA vom 10.02.2023 kommt zu folgender Einschätzung:

Mit der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes am Standort Kirschallee in Tangermünde werden keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des faktischen zentralen Versorgungsbereichs Tangermünde oder zentralörtlicher Versorgungsbereiche in anderen Orten ausgelöst. Auch werden keine schädlichen Auswirkungen die verbrauchernahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO auftreten. Der Netto Marken-Discount ist in der Tangermünder Versorgungsstruktur langjährig etabliert. Die geplante Erweiterung auf ca. 1.015 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Bäckerei) dient der Anpassung an aktuelle Kunden- und Logistikanforderungen und damit auch einer langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit.

Zudem werden bei dem um ca. 240 m² Verkaufsfläche erweiterten Markt die Sortimentsbreite und -struktur des Anbieters nicht wesentlich verändert. Der Lebensmittelmarkt weist hinsichtlich seines Sortimentes eine hohe Nahversorgungsfunktion auf. Der Großteil des Sortiments ist als Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen.

Aus dem Vorhaben sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf andere Anbieter abzuleiten. Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Folgen sind nicht absehbar. Es werden keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst. Die Umverteilungsquote liegt im Einzugsbereich deutlich unterhalb des 10%-Schwellenwertes, der als Orientierungswert für schädliche städtebauliche Auswirkungen herangezogen werden kann. Die Funktionsfähigkeit des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Tangermünde sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet, insbesondere durch den benachbarten HansePark, werden nicht beeinträchtigt. Vielmehr stellt der Standort, der vor allem Nahversorgungsfunktionen für das zentrale Kernstadtgebiet erfüllt, eine integrierte Nahversorgungsmöglichkeit für die umliegenden Wohnquartiere dar.

Außerhalb der Stadt Tangermünde bzw. des Einzugsgebietes sind durch das Vorhaben nur sehr geringe bzw. keine gutachterlich nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Umland (Stendal, Jerichow) absehbar. (GMA 10.02.2023)

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch das Sondergebiet wird ein bisher bereits als Einkaufsmarkt genutztes Objekt erweitert. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze wurde nicht erhöht. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der Zunahme der Verkaufsflächen der Störgrad der Nutzung nur geringfügig erhöht und private Belange durch die Flächenerweiterung nur gering beeinträchtigt werden können. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Der Eigentümer des Flurstücks 1010 hat mitgeteilt, dass er für eine Grenzbebauung zum Flurstück 1010 keine Genehmigung erteilt. Er hat angeregt, die Baugrenze gegenüber dem Flurstück 1010 zu ändern. Dies ist nicht erforderlich. Eine Baugrenze setzt bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen nicht außer Kraft. Dies bedeutet, dass eine Ausnutzung der überbaubaren Flächen nur in dem Maß zulässig ist, dass die bauordnungsrechtlichen Abstände eingehalten werden oder Baulasten eingetragen werden. Soweit der Grundeigentümer des benachbarten Flurstücks der Eintragung von Baulasten nicht zustimmt, hat der Bauherr die bauordnungsrechtlichen Abstände trotz näherer Baugrenze einzuhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirschallee 1E Tangermünde" - Stadt Tangermünde zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes stehen die Belange der Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung der grundzentralen Funktion von Tangermünde im Vordergrund. Diese Belange erfordern die Anpassung von Einzelhandelsbetrieben an wettbewerbsfähige Größen zur Erhaltung der Versorgungsfunktion im zentralen Ort. Diesem Belang wird ein erhebliches Gewicht beigemessen. Die Nachnutzung des innerörtlichen Standortes entspricht den Zielen des Bodenschutzes.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Private Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Stärkung der grundzentralen Funktion und des zentralen Versorgungskernes die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	5.729 m ²
• Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe	5.488 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	241 m ²

Tangermünde, Dezember 2024



Steffen Schilm
Bürgermeister



Anlage

Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG

Bebauungsplan "Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirschallee 1E Tangermünde"

Das Vorhaben der Erweiterung des vorhandenen Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von 775 m² auf maximal 1.100 m² erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zur Feststellung, ob das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, ist zu prüfen, ob die Änderung des Bebauungsplanes kein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben vorbereitet.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesrecht

Das Vorhaben fällt nicht unter die Prüfungspflicht des Punktes 18.6.1. der Anlage 1 des UVPG, da das Vorhaben nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB vorbereitet und eine Geschossfläche von 5.000 m² nicht erreicht wird. Ab einer Geschossfläche von 1.200 m² ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Gemäß Punkt 18.8. der Anlage 1 des UVPG besteht auch für Vorhaben in sonstigen Gebieten eine Vorprüfungspflicht bei Überschreitung des Prüfwertes für eine Vorprüfung nach Punkt 18.6. und Punkt 18.7.. Die Vorprüfung richtet sich nach den Kriterien der Anlage 2 des UVPG.

b) Landesrecht

Gemäß Anlage 1 zum Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt besteht für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe kein zusätzliches Prüferfordernis.

Mithin ist einzuschätzen, dass nach Bundesrecht eine Vorprüfungspflicht anhand der Kriterien nach Anlage 2 des UVPG besteht.

Sachverhaltsdarstellung

1. Merkmale des Vorhabens

a) Größe des Vorhabens:

Erweiterung eines Discountmarktes auf eine Verkaufsfläche von bis zu	1.100 m ²
Größe des Vorhabengebietes	5.488 m ²
möglich Grundfläche innerhalb der überbaubaren Flächen	1.858 m ²
geplante Geschossfläche des Vorhabens ca.	1.331 m ²

Einschätzung:

Das Vorhaben überschreitet hinsichtlich der geplanten Geschossfläche den Vorprüfungswert von 1.200 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe geringfügig um 131 m². Die Grenze der verbindlichen Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht liegt bei 5.000 m² und liegt damit um 3.669 m² höher. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens in Bezug auf den Zufahrtsverkehr werden sich nicht wesentlich ändern, da die Anzahl der Stellplätze nicht verändert wird. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Tangermünde und greift nicht in den Außenbereich nach § 35 BauGB ein.

b) Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Vorhaben beinhaltet eine ca. 90%-ige Versiegelung von derzeit bereits überwiegend versiegelten Grundflächen. Bisher ist eine Versiegelung von ca. 80% vorhanden. Hiermit sind nur geringe Umweltauswirkungen verbunden, da es sich um anthropogen veränderte Siedlungsböden handelt. Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsbereich und dient der Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen.

c) Abfallentsorgung

Die Abfall- und Abwassererzeugung beinhaltet vornehmlich Abfallstoffe, die nicht nach § 3 Abs.5 KrWG als gefährliche Abfälle zu behandeln sind. Das Abfallaufkommen wird sich durch die Erweiterung des Vorhabens nicht wesentlich erhöhen. Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind hierdurch nicht zu erwarten.

d) Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das Vorhaben ist mit keinen erheblichen Emissionen der in Nr. 4.6.11. der TA Luft aufgeführten Stoffe unmittelbar verbunden. Die Lärmimmissionen bleiben unterhalb der Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN18005 für die maßgeblichen Immissionsorte. Sie erhöhen sich gegenüber dem Bestand nur in geringem Umfang. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen durch den Zufahrtsverkehr relevant. Aufgrund des geringen Umfangs der Größenänderung und der unmittelbaren Anbindung an das Hauptverkehrsnetz sind keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

e) Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das Vorhaben ist nicht mit der Lagerung oder dem Umgang, der Nutzung oder der Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG bzw. der GefStoffV verbunden. Wassergefährdende Stoffe im Sinne des WHG oder radioaktive Stoffe werden nicht betriebsbedingt verwendet. Es bestehen keine besonderen Unfall- oder Störfallrisiken.

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, welche durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungen und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

- a) bestehende Nutzung des Gebietes, der Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Fläche wird bereits im Bestand durch den Einzelhandelsbetrieb genutzt, der erweitert werden soll. Die Fläche hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen oder für öffentliche Nutzungen. Eine Bedeutung für den Verkehr hat das Plangebiet seit der Entwidmung als Eisenbahnfläche ebenfalls nicht mehr.

- b) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Gebiet hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in allen vorgenannten Schutzgütern keine wesentliche Bedeutung, sondern stellt sich als beeinträchtigte, überwiegend versiegelte Fläche dar.

- c) Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete → nicht betroffen
 - Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
 - Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
 - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
 - gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
 - Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes → nicht betroffen
 - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind → nicht betroffen
 - Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes → Es ist ein Gebiet mit durchschnittlicher Einwohnerdichte betroffen.
 - in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind → nicht betroffen

Zusammenfassung

Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Vorhaben aufgrund der Überschreitung des Vorprüfungswertes von 1.200 m² Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes um ca. 131 m² und des großen Abstandes zu prüfungspflichtigen Vorhaben sowie aufgrund der in den Innenbereich integrierten Lage und des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet selbst nicht mit solchen Umweltauswirkungen verbunden ist, die die Durchführung einer UVP erfordern würden.