

VORENTWURF

STAND: FEBRUAR 2026

BEGRÜNDUNG
DER
1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET WEST-TANKLAGER“
STADT ARENDSEE (ALTMARK)

AUFGESTELLT DURCH DIE



STADT ARENDSEE (ALTMARK)

DER STADTRAT
AM MARKT 3
39619 ARENDSEE (ALTMARK)

VON



LANDSCHAFTSPLANUNG & SIEDLUNGSÖKOLOGIE
BAULEIT- & LANDSCHAFTSPLANUNG / BERATUNG & GUTACHTEN
PAUL-SINGER-STRASSE 7 16548 GLIENICKE/NORDBAH

STAND: 06.02.2025

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. BENITA EGGELING, DIPL.-ING. (FH). ANNE EGGELING,
DIPL.- AGR.- ING. A. F. SCHNEIDER

HINWEISE - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

KAMPFMITTEL

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen (Sachgebiet 32.2 Ordnungsamt Altmarkkreis Salzwedel).

Bei Kampfmittelfund ist es unter anderem zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 20. April 2015 verboten, diese zu berühren (Hinweis auf die Gefahrenabwehrverordnung).

ABFALLENTSORGUNG

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) zuzuführen.

Die Nachweisführung der Entsorgung richtet sich nach § 50 KrWG in Verbindung mit den rechtlichen Anforderungen der Nachweisverordnung.

BODENSCHUTZ

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf den unmittelbaren Baubereich beschränkt bleiben, die am Ende der Bauarbeiten bei Erfordernis durch Tiefenlockerung zu beseitigen sind.

WASSERSCHUTZ

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln.

Offene Versickerungsflächen / Mulden sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden an Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

BODENDENKMALPFLEGE - ERHALTUNGSPFLICHT

Sollten bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde Sachen oder Spuren von Sachen (z. Bsp. Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinsetzungen; Holzbauwerke, Erdverfärbungen o.ä.) entdeckt werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Werden bei Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind Diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. 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 gem. § 4 (2) BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

BRANDSCHUTZ

Gebäude- und Gewerbeanlagen müssen für die Feuerwehr zugänglich sein. Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u. ä. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14 090 und der in Sachsen-Anhalt gültigen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zur Verfügung stehen (Sicherung der Durchführung von Rettungseinsätzen).

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Diese Zufahrtswege sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für die Feuerwehr ständig freizuhalten und entsprechend zu kennzeichnen.

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	VERANLASSUNG, ART DER BAULEITPLANUNG UND ZIEL DER 1. ÄNDERUNG	3
1.2	PLANGRUNDLAGEN	3
1.3	LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	PLANVERFAHREN	6
2.1.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, BEKANNTMACHUNG	6
2.1.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN	6
3	GRUNDLAGEN, VORGABEN UND BELANGE DER RAUMORDNUNG	7
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2010 (LEP-LSA)	7
3.1.1	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	7
3.1.2	ZIELE UND GRUNDSÄTZE MIT BEZUG ZUM PLANVORHABEN	8
3.2	REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN (REP) ALTMARK	9
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
4	PLANINHALT - PLANÄNDERUNGEN	12
4.1	PLANVORHABEN	12
4.2	PLANHISTORIE	12
4.2.1	BAULEITPLANUNG - 1993	12
4.2.2	PLANÄNDERUNG - 2013	12
4.2.3	AUSFERTIGUNG UND BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG - 2023	12
4.2.4	1. ÄNDERUNG DER BAULEITPLANUNG – 2025	13
4.3	ÄNDERUNG DER PLANART DER BAULEITPLANUNG	13
4.4	ÄNDERUNG BZW. NEUAUFLAGE DER PLANZEICHNUNG	14
4.5	ÄNDERUNGEN DER PLANINHALTE	16
4.5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	16
4.5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	16
4.5.3	HÖHE BAULICHER ANLAGEN	17
4.5.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	17
4.6	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	17
4.6.1	VERKEHRSFLÄCHEN	17
4.6.2	VER- UND ENTSORGUNG	18
5	SCHUTZGÜTER UND SCHUTZFUNKTIONEN	19
5.1	BERGBAURECHTLICHE UND GEOLOGISCHE BELANGE	19
5.2	IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	19
5.2.1	LÄRM, STAUB	19
5.3	DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	20
5.4	NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	20
5.5	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	20
5.6	WASSERSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	20
5.7	BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	20
6	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG	21
7	ALTERNATIVENPRÜFUNG	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1	ÜBERSICHTSPLAN – LAGE IM RAUM	4
ABBILDUNG 2	LUFTBILD VOM PLANGEBIET UND SEINER UMGEBUNG	4
ABBILDUNG 3	ÜBERSICHT – NUTZUNGEN IM PLANUNGSGBIET	5
ABBILDUNG 4	AUSSCHNITT AUS DEM (TEIL-) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KLEINAU 1999	11
ABBILDUNG 5	PLANZEICHNUNG 1993 – ÜBERBLICK	14
ABBILDUNG 6	DARSTELLUNG DER REAL GENUTZTEN FLÄCHE	14
ABBILDUNG 7	ÜBERSICHT – PLAN 1993 UND PLANÄNDERUNG 2025	15

1 GRUNDLAGEN

1.1 VERANLASSUNG, ART DER BAULEITPLANUNG UND ZIEL DER 1. ÄNDERUNG

In Kleinau, heute Ortsteil der Einheitsgemeinde Arendsee, wurde auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) in den 1990-er Jahren ein Tanklager mit Betriebsgebäude einschließlich Betriebsleiterwohnung errichtet und später in der Nutzung erweitert.

Diese Erweiterung der Nutzung wurde bereits im damaligen VEP textlich vorausgesehen.

Um dieser Entwicklung planungsrechtlich nachzukommen, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (aktuell: Vorhabenbezogener Bebauungsplan) durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

Dazu soll der Vorhaben- und Erschließungsplan von 1993 als qualifizierter Bebauungsplan fortgeführt und mit der 1. Änderung an die reale Nutzung angepasst werden.

Der Grund für die Änderung in einen qualifizierten Bebauungsplan ist, dass innerhalb der Bauflächen in nicht vorhersehbaren Zeiträumen, aufgrund von Änderungen des Bedarfs, Nutzungsanpassungen erforderlich werden können, die sich evtl. auf technische oder / und bauliche Anlagen innerhalb der aktuellen Baufläche auswirken können und keine wesentliche Änderung der baulichen und sonstigen Nutzungen bedeuten.

Planungsziele der 1. Änderung sind neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

- Änderung der Planungsart von Vorhaben- und Erschließungsplan in einen qualifizierten Bebauungsplan;
- Erweiterung des Geltungsbereiches des Plangebietes;
- Berichtigung der Planzeichnung in wesentlichen Zügen im Zusammenhang mit der Planung einer weiteren Halle für Schmierstoffe innerhalb des Nutzungsbestandes;
- Erneuerung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung inklusive Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen.

1.2 PLANGRUNDLAGEN

Für die Darstellungen des Bebauungsplanes werden folgende Datengrundlagen verwendet: Die Planzeichnung basiert auf dem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte.

ALKIS-Datensätze

- „Datenlizenz Deutschland - © GeoBasis-DE / LVermGeo ST - Version 2.0“
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Weitere Datenquellen mit Verwendung im Bebauungsplan, Umweltbericht und Artenschutzbeitrag sind Auszüge und Informationen aus:

- Google Earth images © 2023 GeoBasis-DE/BKG
- Sachsen-Anhalt-Viewer © GeoBasis-DE / LVermGeo 2021; Stand 2025
- DTK-10; Feldblockkataster; Nutzung; Orthofoto
- Daten und Informationen des Vorhabenträgers, des LAU LSA

1.3 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortschaft Kleinau liegt südlich der Stadt Arendsee und gehört zur Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark) im Altmarkkreis Salzwedel, nahe der Kreisgrenze zum Landkreis Stendal.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kleinau und ist Teil eines größeren Gewerbegebietes, das sich nach Osten und Nordosten erstreckt.



ABBILDUNG 1 ÜBERSICHTSPLAN - LAGE IM RAUM



ABBILDUNG 2 LUFTBILD VOM PLANGEBIET UND SEINER UMGEBUNG

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst rund 12.040 m².

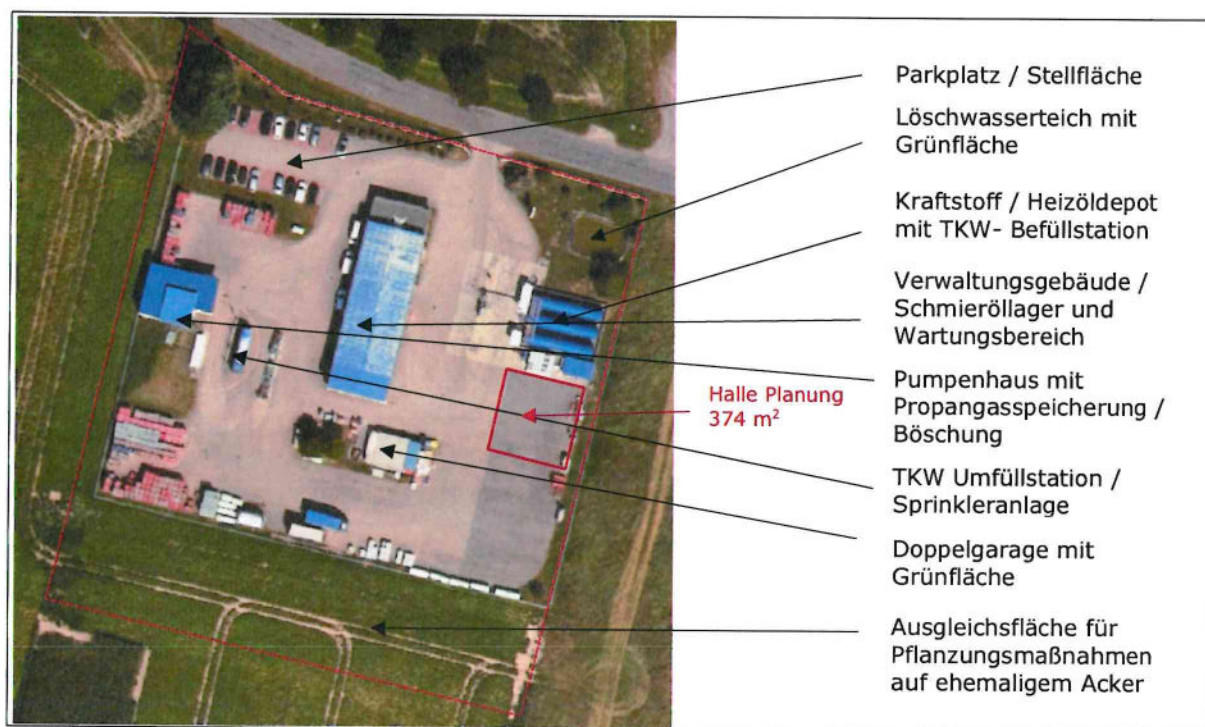


ABBILDUNG 3 ÜBERSICHT – NUTZUNGEN IM PLANUNGSGEBIET

2 PLANVERFAHREN

2.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, BEKANNTMACHUNG

Der Stadtrat der Stadt Arendsee (Altmark) hat am 16.12.2025. die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West-Tanklager“ beschlossen.

2.1.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN

Die Informationen werden nach Verfahrensfortschritt ergänzt.

3 GRUNDLAGEN, VORGABEN UND BELANGE DER RAUMORDNUNG

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2010 (LEP-LSA)

Derzeit liegt ein erster Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt vor, der am 22.12.2023 vom Kabinett beschlossen wurde. Da dieser Entwurf noch nicht in Kraft getreten ist, lassen sich daraus keine verbindlichen Aussagen ableiten.

Im Folgenden wird auf den rechtskräftigen LEP-LSA 2010 eingegangen.

Der Landesentwicklungsplan 2010 stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Er beinhaltet Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Ziele sind verbindliche Vorgaben für die räumliche Entwicklung. Sie müssen von allen öffentlichen Stellen beachtet werden. Sie haben eine starke rechtliche Bindungswirkung für nachgeordnete Planungen, wie Regional- und Bauleitplanung. Grundsätze sind allgemeine abwägungsfähige Leitlinien und Vorgaben. Sie sind weniger verbindlich als Ziele und müssen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen lediglich berücksichtigt werden. Eine Abweichung muss sachlich begründet sein, wenn andere Belange überwiegen.

Die Altmark ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Er wird im LEP-LSA als Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und / oder Potenzialen im Tourismus dargestellt. Diese Standorte sind zu sichern und es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.

Vorbehaltsgebiete und / oder Vorranggebiete gemäß LEP-LSA 2010 sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

3.1.1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

- NACHHALTIGE ENTWICKLUNG: Sachsen-Anhalt soll in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich entwickelt werden, um die Lebensgrundlagen und Lebenschancen künftiger Generationen zu sichern
- GLEICHWERTIGE LEBENS- UND ARBEITSBEDINGUNGEN: Es sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten
- FUNKTIONSFÄHIGE RAUM- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR: Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur ist zu sichern und durch Vernetzung zu verbessern...
- BEDARFSORIENTIERTE UND UMWELTVERTRÄGLICHE NUTZUNG: Raumansprüche sind bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich aufeinander abzustimmen.
- KOORDINATION DER NUTZUNGSANSPRÜCHE: Der LEP koordiniert die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum und gibt den Rahmen für nachhaltiges Wachstum, Schutz, Nutzung und Gestaltung der Landesfläche vor.

Diese Grundsätze bilden die Leitlinie für die räumliche Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt und sind verbindlich für alle nachgeordneten Planungen.

3.1.2 ZIELE UND GRUNDSÄTZE MIT BEZUG ZUM PLANVORHABEN

Die Ziele und Grundsätze wurden als Zitat übernommen. (Ziel=Z; Grundsatz=G)

- Z 15** Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.
- Fazit 1* *Das Plangebiet schafft Voraussetzungen zur Stärkung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum. Außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze werden geschaffen.*
- Z 56** Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist ... an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen.
- Fazit 2* siehe Fazit davor
- Z 59** Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, ..., haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.
- Z 60** Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen
- G 49** Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden.
- Fazit 3* *Das Planvorhaben bezweckt u.a. eine Erweiterung der Gewerbefläche, die vorrangig als Ausgleichs- und Ersatzfläche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung genutzt wird. Ein Alternativstandort ist hier nicht zweckmäßig.*
- G 86** Eine nachhaltige, ökonomisch leistungsfähige und die natürlichen Lebensgrundlagen sichernde Entwicklung des Landes erfordert, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.
- Fazit 4* *Im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt, die dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung tragen.*
- Z 127** Grundwasser ist flächendeckend vor Belastungen zu schützen. Flächenhafte Belastungen des Grundwassers sind durch ordnungsgemäße Landbewirtschaftung und durch Vermeidung anderer Emissionen zu verringern. Die gegebenen natürlichen Bedingungen für die Grundwasserneubildung dürfen nicht verschlechtert werden. In das Grundwasser dürfen Einleitungen von Stoffen nur erlaubt werden, wenn eine Verschlechterung des Zustandes nicht zu besorgen ist.
- Fazit 5* *Das Vorhaben kann Emissionen in Boden und Wasser verursachen. Verwendete Stoffe können emittieren. Der Umweltbericht geht auf das Thema ein. Bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*

- G 109** Der Boden ist in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt nachhaltig zu sichern und zu schützen, nach Möglichkeit zu verbessern und erforderlichenfalls wiederherzustellen. Die Versiegelung des Bodens soll vermieden werden, Abgrabung und Aufschüttung sollen schonend für den Boden und sparsam hinsichtlich der Inanspruchnahme von Fläche erfolgen.

Fazit 6 vgl. *Fazit 5*

- G 115** Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Fazit 7 *Die Erweiterungsfläche des Plangebietes befindet sich auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese wird als Ausgleichsfläche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung genutzt. Es findet eine ökologische Aufwertung im Nahbereich der Baufläche statt. Die zukünftige Nutzung trägt damit zur Verbesserung der Raumstruktur bei.*

3.2 REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN (REP) ALTMARK

Der erste Entwurf des REP Altmark 2027 wurde am 26. März 2025 von der Regionalversammlung beschlossen und befindet sich derzeit in der Öffentlichkeitsbeteiligung (05.05. 2025 – 05.08.2025). Verbindliche Aussagen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Im Folgenden wird auf den rechtskräftigen REP Altmark 2005 eingegangen.

Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark, für den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal) sind die Grundsätze der Raumordnung nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) und die Grundsätze und Ziele nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalts (LEP-LSA) regionalisiert ausgearbeitet.

Das Plangebiet liegt in der Einheitsgemeinde Arendsee (Altmark), welche zur Planungsregion Altmark zählt. Die Einheitsgemeinde selbst ist dem Altmarkkreis Salzwedel zugeordnet. Der oberzentrale Einzugsbereich für die Planungsregion Altmark ist Stendal, als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums.

LEITBILDER DER PLANUNGSREGION ALTMARK:

„Die Altmark soll als wirtschaftlich und ökologisch attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Landschaftsraum nachhaltig gestaltet, und wo erforderlich, geordnet werden.

Die Grundlagen für die weitere, den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgenden Entwicklung der Altmark, werden vor allem in der Stärkung der Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft, im weiteren Ausbau einer modernen Infrastruktur, im Schutz und der schonenden Nutzung der Landschafts- und Naturraumpotenziale sowie in der Bewahrung einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft und der damit einhergehenden unverwechselbaren regionalen Identität gesehen.“

Das Plangebiet gehört zum ländlichen Raum, der durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägten Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet ist. Er leistet für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potential für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Nach dem REP Altmark wird diese Planungsregion dem strukturschwachen ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze mit einer geringen Bevölkerungsdichte (Altmarkkreis Salzwedel 36 EW/km², Stand 31.12.2023¹) und einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang zugeordnet.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im REP Altmark 2005 dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Der Bereich ist ohne Eintragungen.

Direkt an das Gewerbegebiet Richtung Westen schließt sich ein

- Vorranggebiet zur Wassergewinnung Kleinau (XII) an.

Weitere Vorrang- und Vorbehaltsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung:

- Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Richtung Norden in ca. 2,6 km Entfernung
- Vorranggebiet Hochwasserschutz Richtung Osten in ca. 2,1 km
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Richtung Westen in ca. 2,4 km²

¹ https://de.wikipedia.org/wiki/Altmarkkreis_Salzwedel, vom 20.03.2023

² Sachsen-Anhalt Viewer: <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>, Stand 6/2025

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die 1. Änderung wird als vorzeitige Änderung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem (aktuellen) Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kleinau entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet (GE – Gewerbegebiet – Bestand) laut Darstellung des FNP und wird lediglich geringfügig erweitert (siehe folgende Abbildung).

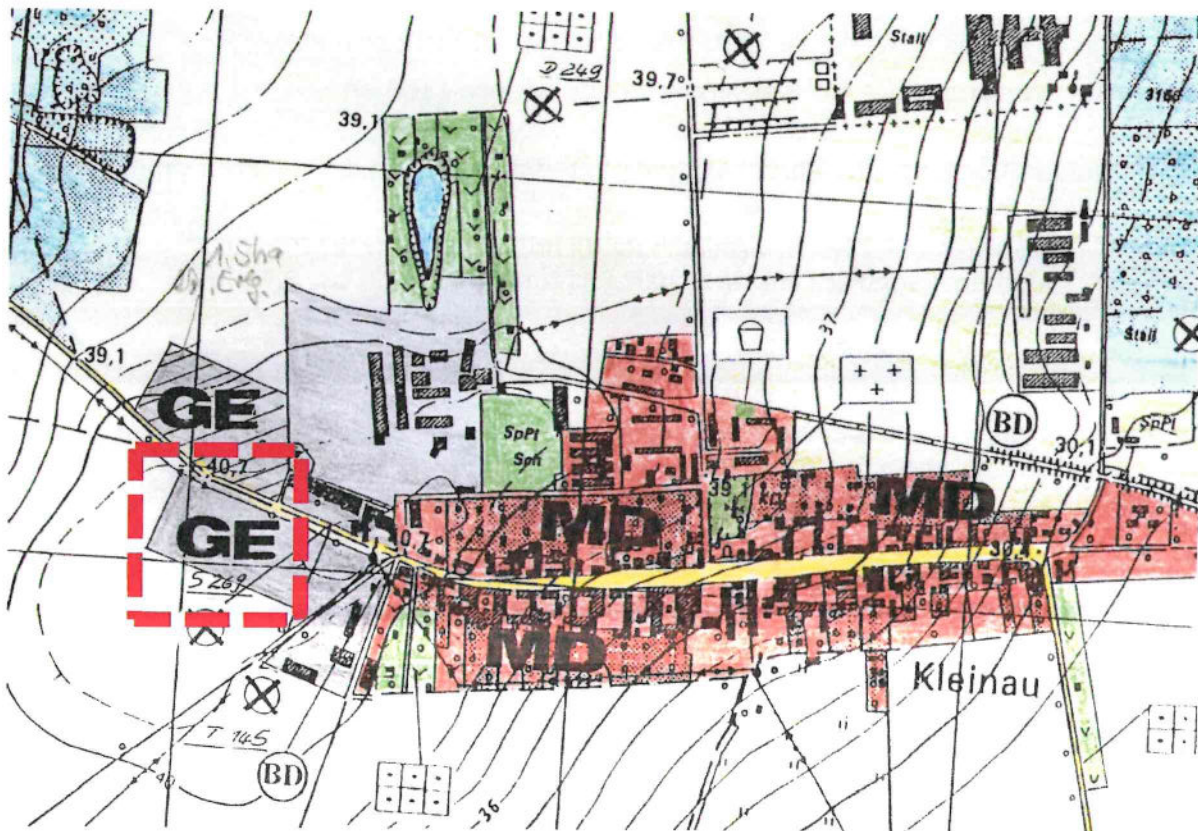


ABBILDUNG 4 AUSSCHNITT AUS DEM (TEIL-) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KLEINAU 1999

Durch die Berichtigung und Erweiterung des Plangebietes besteht künftig keine Übereinstimmung mit dem Teilflächennutzungsplan, in einem für die Darstellung des Teil-FNP unwesentlichen Bereich.

Da sich für die Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark) ein Flächennutzungsplan in Aufstellung befindet, das Verfahren dazu jedoch länger andauern wird als die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes und sich aus dieser 1. Änderung dieses Bebauungsplanes keine wesentlichen raumordnerischen Belange für die Einheitsgemeinde ergeben, wird der Bebauungsplan mit seiner Änderung der Nutzungen vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geändert.

4 PLANINHALT - PLANÄNDERUNGEN

4.1 PLANVORHABEN

Ausgangspunkt für die angestrebte Planänderung ist die zusätzliche Errichtung einer weiteren Halle für Schmierstoffe.

Aufgrund des zeitlichen Fortschritts seit dem Baubegleichen ist aktuell in Frage gestellt, ob diese Halle in der geplanten Nutzung noch gebraucht wird.

Da jedoch eine Aktualisierung der Planzeichnung unumgänglich ist und die Umsetzung weiterer genannter Planungsziele bestehen, steht das Änderungsverfahren außer Frage.

Geplant ist die Errichtung einer zusätzlichen Halle mit rund 350 m² auf einer bereits vollversiegelten Fläche.

Weiterhin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die reale Nutzung anzupassen und zusätzlich, um die notwendigen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erweitern.

4.2 PLANHISTORIE

4.2.1 BAULEITPLANUNG - 1993

Der „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet West“, aufgestellt im Jahr 1993, wurde am 27.10.1993 als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 16.11.1993 des Regierungspräsidiums Magdeburg wurde die Genehmigung als „Vorhaben- und Erschließungsplan Gewerbegebiet West Tanklager“, mit Auflagen, erteilt.

Diese Auflagen und Nebenbestimmungen wurden nicht erfüllt.

4.2.2 PLANÄNDERUNG - 2013

Im Jahr 2013 strebte der Vorhabenträger eine Änderung des VEP mit der Bezeichnung „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1, Gewerbegebiet West, Hoyer KG, NL Kleinau“ an.

Mit dieser Änderung sollten Berichtigungen der Plandarstellung erfolgen und eine Eingriffsbilanzierung den Umfang und die Art des Ausgleich und Ersatzes feststellen.

Gemäß § 4 BauGB wurden Behörden am Änderungsverfahren beteiligt.

Dazu liegen Stellungnahmen des Landesverwaltungsamtes, Referat Raumordnung und Landesplanung, sowie der Kreisverwaltung des Altmarkkreises Salzwedel vor, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Das Verfahren wurde nicht weiterverfolgt, bzw. nicht abgeschlossen.

4.2.3 AUSFERTIGUNG UND BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG - 2023

Die Ausfertigung der Plansatzung erfolgte am 04.12.2023.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 20.12.2023 ist die Satzung in Kraft getreten.

4.2.4 1. ÄNDERUNG DER BAULEITPLANUNG – 2025

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Arendsee (Altmark) wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West-Tanklager“ erneut eingeleitet.

4.3 ÄNDERUNG DER PLANART DER BAULEITPLANUNG

Wie unter Kapitel 1.1 dargestellt, wird der „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1...“ als qualifizierter Bebauungsplan fortgeführt und mit der 1. Änderung angepasst.

Der Grund für die Änderung in einen qualifizierten Bebauungsplan ist, dass sich innerhalb der Bauflächen in nicht vorhersehbaren Zeiträumen, aufgrund von Änderungen des Bedarfs, Nutzungsanpassungen erforderlich machen können, die nicht wesentlich sind, jedoch im Einzelfall nicht den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechen.

Das würde jedes Mal eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich machen.

Dazu schließt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag, der gewährleistet, dass der Gemeinde keine Kosten aus der Planung entstehen und insbesondere die Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz gesichert werden.

Zum weiteren Überblick wird eine Gegenüberstellung der Planung von 1993 und der 1. Änderung, auf den Geltungsbereich bezogen, dargestellt.

Dabei wird deutlich, dass die Planung von 1993 nicht der (aktuellen) Katastergrundlage (Flurstück – rote Linie) entspricht.

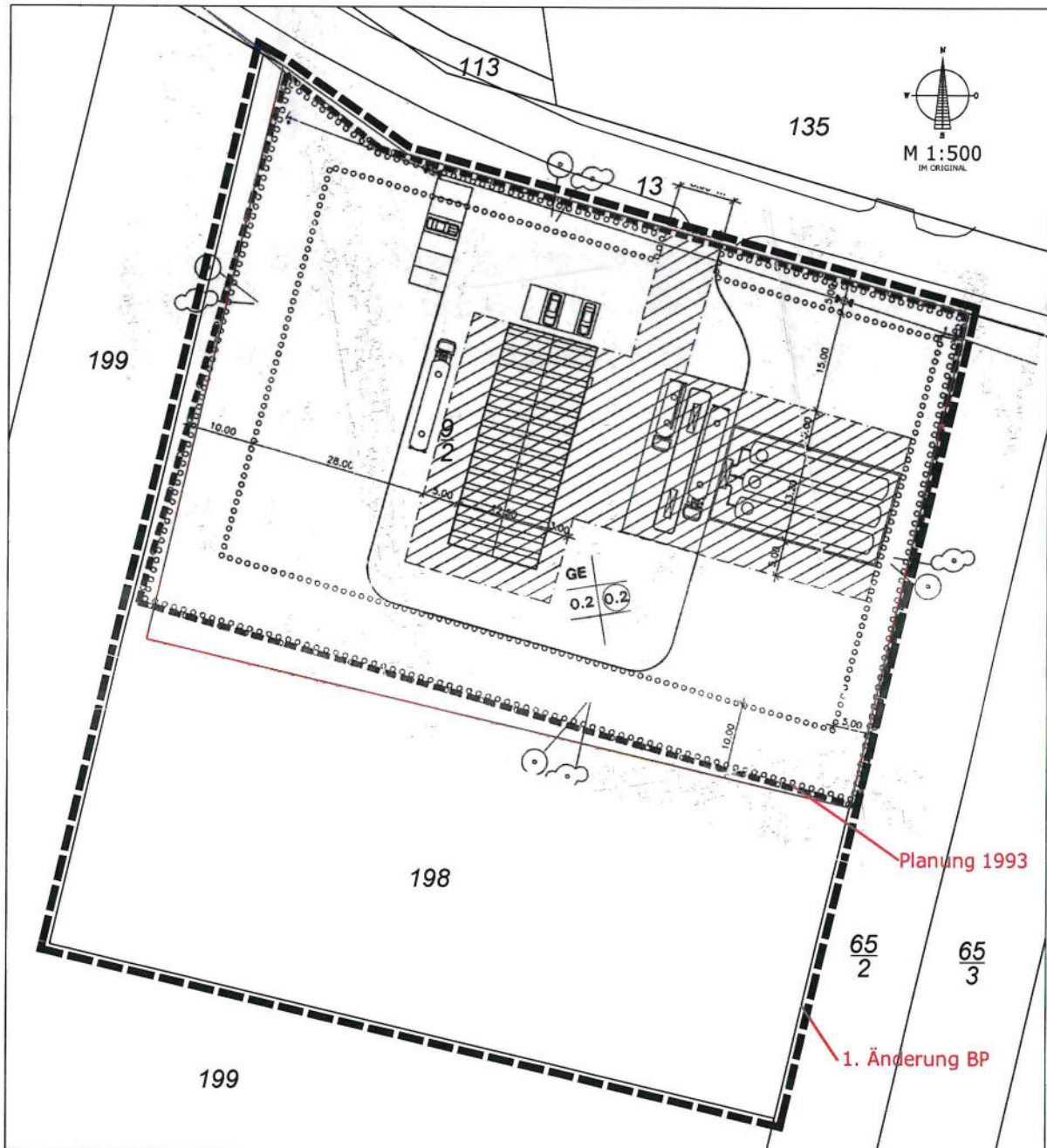


ABBILDUNG 7 ÜBERSICHT – PLAN 1993 UND PLANÄNDERUNG 2025

In der weiteren Planung wird auf die Darstellung der technischen Anlagen verzichtet und nur das Baugebiet und die Flächen für Ausgleich und Ersatz festgesetzt (siehe Planzeichnung).

4.5 ÄNDERUNGEN DER PLANINHALTE

Neben der Änderung des Geltungsbereiches werden die Baugrenzen und die GRZ angepasst.

4.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich gegenüber dem Bestand nicht. Daher werden keine weiteren Festsetzungen der Zulässigkeit bzw. des Ausschlusses von Nutzungen getroffen.

Lediglich die Größe der gewerblichen Baufläche wird den aktuellen Nutzungen entsprechend in der Planzeichnung angepasst.

4.5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt.

Der Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 bestimmt.

<u>Ermittlung der GRZ (Bestand)</u>	<u>gerundet in m²</u>
Fläche des Plangebietes	12.038
Fläche mit Pflanzbindung	2.858
Anrechenbare Grundstücksfläche	9.180
<u>„überbaute“ Fläche</u>	<u>7.430</u>
GRZ Bestand	0,81

<u>Ermittlung der „überbauten“ Fläche</u>	<u>gerundet in m²</u>
Verkehrsfläche	5.861
Technische Anlagen und Flächen	721
Gebäude	747
<u>Feuerlöschteich</u>	<u>101</u>
Fläche gesamt	7.430

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können „Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden“. Dies ist hier anzuwenden, sodass die GRZ mit 0,8 festgesetzt wird.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die maximale Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten beträgt 2,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Im Plangebiet ist mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,2 gesichert, dass die Nutzung entsprechend des Firmenprofils uneingeschränkt möglich ist.

Ermittlung der GFZ	Angabe in m			in m ²
Halle	31,50	x	12,50	393,75
Bürotrakt 2-geschossig	5,25	x	12,50 x 2	131,25
Bürotrakt 1-geschossig	5,25	x	12,50	65,25
Doppelgarage	6,50	x	6,50	42,25
Pumpenraum, Füllraum	6,50	x	7,00	45,50
Überdachung Rampe	13,00	x	19,23	249,99
Überdachung Lagerfläche	3,66	x	3,00	10,98
Geplante Halle	20,66	x	18,36	379,32
Fläche gesamt				1.318,29

$$GFZ = 1.318,30 / 9.180 = 0,14$$

Mit der Festsetzung der GFZ von 0,2 ist gesichert, dass auch bei künftigen Änderungen der baulichen Nutzung keine Nutzungseinschränkungen zu erwarten sind.

4.5.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

In der Planzeichnung wird die Gebäudehöhe mit 10 m über Gelände festgesetzt. Auch wenn keine wesentliche Änderung der bestehenden Höhen zu erwarten ist, wird mit der Festsetzung gesichert, dass keine orts- und landschaftsuntypischen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche des Gebietes schwankt zwischen 40,93 m (nordöstliche Grundstücksecke) und 40,16 m (südwestliche Grundstücksecke); Höhenbezug NHN.³

4.5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Fläche im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Baugrenze in der Planzeichnung – Teil A bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht wesentlich überschritten werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. Löschwasser dienen sowie zur Ableitung von Abwasser, einschließlich der Grundstückszuwegung (Einfahrt) zugelassen.

4.6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.6.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Kleinau. Das Ortschild (OD-Stein) befindet sich an der westlichen Grenze des Plangebietes. Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K1077 erschlossen.

Restriktionen bezüglich notwendiger Abstände baulicher Anlagen zur Kreisstraße bestehen nicht.

Für die Zuwegung zum Betriebsgelände sowie die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind keine Änderungen geplant. Die geplante Errichtung einer zusätzlichen Halle erfolgt im Bereich bestehender, vollversiegelter Verkehrsflächen.

³ „Begründung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 Hoyer KG, Niederlassung Kleinau, Stadt Arendsee“; P & B Planungs- & Beratungsbüro: Dipl.-Bauingenieur Peter Winterhoff; Pretzier, 2013

4.6.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch die langfristig bestehende Nutzung bereits gesichert. Es sind keine Änderungen in der Bauleitplanung vorgesehen.
Gegebenenfalls erforderliche technische oder rechtliche Änderungen einzelner Medien stehen außerhalb dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes, da die Nutzung im Bestand ist.

Zusätzlich werden die Belange der Ver- und Entsorgung zur Aktualisierung noch einmal erfasst.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Die zentrale Trinkwasserversorgung ist gesichert.

ABWASSERENTSORGUNG

Der Ort Kleinau verfügt über keine zentrale Abwasserentsorgung.
Das im Betrieb anfallende Abwasser wird über eine abflusslose Sammelgrube erfasst und turnusmäßig abgefahren.
Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

ABFALLENTSORGUNG

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gesichert.

TELEKOMMUNIKATION

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese werden zur Versorgung der aktuellen Nutzung verwendet.

ZWECKVERBAND BREITBAND ALTMARK

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen des Zweckverbandes Breitband Altmark.

ELEKTRISCHE ENERGIE

Zuständiger Netzbetreiber ist die E.ON Avacon. Der Strombezug für den Eigenbedarf erfolgt über einen separaten Anschluss mit Niederspannung aus dem Netz der E.ON Avacon.⁴

BETROFFENE LEITUNGSBETREIBER EINSCHLIEßLICH 50 Hz

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungstrassen.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

Gebäude sowie die Verkehrsflächen im Plangebiet sind für die Durchführung von Rettungseinsätzen, wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr frei zugänglich.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gesichert.

Es ist gemäß den Anforderungen des DVGW-Regelwerkes - Technische Regeln- Arbeitsblatt W405 Tabelle 1 eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Gefahr der Brandausbreitung wird als hoch eingestuft.

Daher ist eine Bereitstellung von min. 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden im Löschbereich zu sichern. Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über den in der nordöstlichen Grundstücksecke befindlichen Teich (ca. 210 m³ Inhalt), den hinter dem Getränkegroßhandel befindlichen

⁴ „Begründung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 Hoyer KG, Niederlassung Kleinau, Stadt Arendsee“; P & B Planungs- & Beratungsbüro: Dipl.-Bauingenieur Peter Winterhoff; Pretzier, 2013

Löschteich (ca. 300 m entfernt) sowie über einen Unterflurhydranten (H 80) auf der gegenüberliegenden Straßenseite.⁵

NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Unbelasteter Niederschlag von den Dach- und Verkehrsflächen wird in den umlaufenden Grünflächen zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht, bzw. in den vorhandenen Teich eingeleitet.

Evtl. erforderliche wasserrechtliche Antragsverfahren stehen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht in Zusammenhang, da im Bestand eine ausreichende Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet ist.

KATASTROPHENSCHUTZ /KAMPFMITTELFREIHEIT

Keine Belange - Bestand

ALTLASTEN

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Die Fläche war vor der Nutzungsänderung Intensivacker.

5 SCHUTZGÜTER UND SCHUTZFUNKTIONEN

5.1 BERGBAURECHTLICHE UND GEOLOGISCHE BELANGE

BERGBAU

GEOLOGIE

HYDROGEOLOGIE

5.2 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Restriktionen des Immissionsschutzes bestehen nicht.

Die Belange sind im Umweltbericht behandelt. Es ergibt sich aus dem Bestand der Nutzungen und den zusätzlichen Vorhaben kein unmittelbarer Bedarf weiterer Darstellungen in der Bauleitplanung.

5.2.1 LÄRM, STAUB

Die technischen Anlagen verursachen keine wesentlichen Lärm-, Geruchs- und Staubbildung.

Aufgrund der Lage des Gewerbebetriebes und dem Abstand zu Wohnnutzungen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

⁵ „Begründung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1 Hoyer KG, Niederlassung Kleinau, Stadt Arendsee“; P & B Planungs- & Beratungsbüro: Dipl.-Bauingenieur Peter Winterhoff; Pretzier, 2013

5.3 DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale (Baudenkmale und archäologische Denkmale) bekannt.

5.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Schutzgebiete und unmittelbare Restriktionen des Naturschutzrechtes bestehen im Plangebiet nicht. Geschützte bzw. schützenswerte Biotope sind nicht betroffen. Der Gehölzschutz ist generell zu beachten.

5.5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Plangebiet bietet verschiedenen Arten potenziellen Lebensraum. Bautätigkeit kann insbesondere zu Beeinträchtigungen von Fledermäusen sowie im und am Gebäude vorkommenden Vögeln und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen.

Unter Beachtung der Vermeidungs- / Minimierungs- und CEF-Maßnahmen ergeben sich keine vorhabenbedingten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG. Alle weiteren Darstellungen sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

5.6 WASSERSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Es bestehen keine Belange bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

5.7 BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Es bestehen keine Belange bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG

Im Umweltbericht wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vollzogen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine erheblich nachteiligen bzw. nachhaltig negativen Folgen, für die von der bestehenden und möglichen Nutzung des Bebauungsplangebietes berührten Umweltbelange.

Im Umweltbericht wird der Nachweis der vollständigen Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft geführt.

Die im Umweltbericht enthaltenen und in der Planzeichnung flächenhaft festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Das beinhaltet die:

Anlage einer Strauchhecke (A1)	310 m ²
Anlage einer Strauch-Baumhecke (A2)	2.5520 m ²
Entwicklung artenreiche Blühwiesen	890 m ²

7 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Der Gewerbebetrieb ist langjährig im Bestand vorhanden und in ein größeres Gewerbegebiet integriert.

Als andere Planungsmöglichkeit ergäbe sich lediglich die Aufgabe und der Rückbau der gewerblichen Nutzung.

Unter Berücksichtigung des Bedarfes an gewerblicher Baufläche und der aktuellen Nutzung ist diese Alternative nicht zweckmäßig.