

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

4. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Tangerhütte

Entwurf

Stand: Juni 2020

**Thomas Jansen
Ortsplanung**

**Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Ingenieure und Biologen**



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

4. Änderung Flächennutzungsplan

Stadt Tangerhütte

Entwurf

Teil A Kartenteil

Teil B Begründung

Stand: 08.06.2020

Projektleitung durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Blumenthal/Mark
(Vorentwurf/ Entwurf)

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark
(Entwurf)

Text-Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen
Kirstin Schikowsky

Dipl. Ing (FH) Elke Rösicke

CAD:

Kirstin Schikowsky

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune

Teil C Umweltbericht

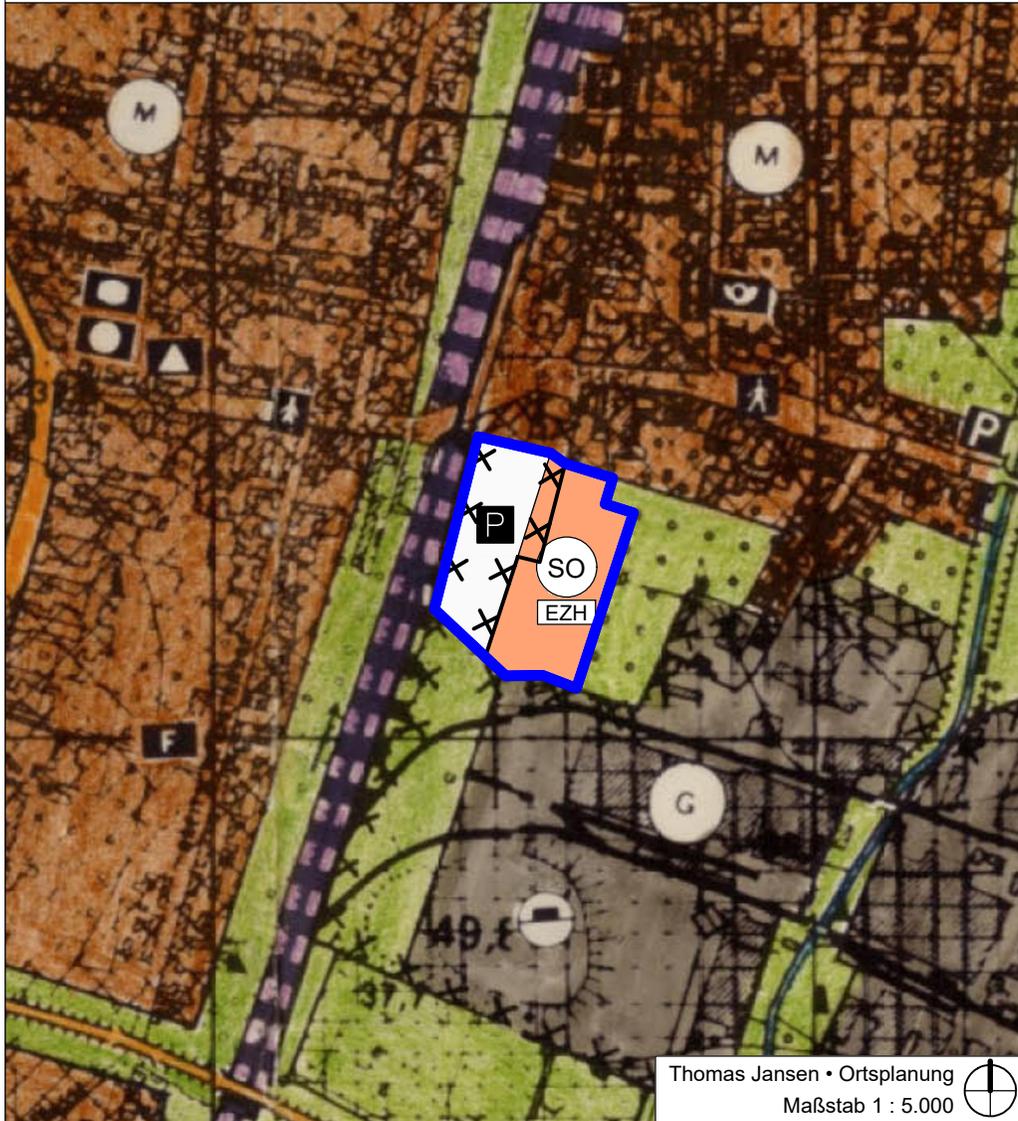
Bearbeitet durch:

Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf, Stand: Juni 2020

Teil A
Planzeichnung

Bereich "Bismarckstraße"

Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Tangerhütte, Landkreis Stendal
wirksame Darstellung



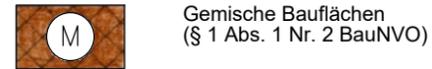
Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Tangerhütte, Landkreis Stendal
geänderte Darstellung



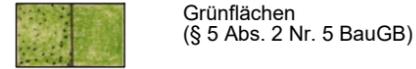
Verwendete Planzeichen im Änderungsbereich

PLANZEICHEN WIRKSAME DARSTELLUNG

Art der baulichen Nutzung



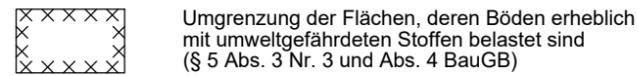
Grünflächen



Zweckbestimmung

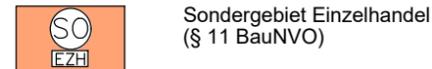


Sonstige Planzeichen - Kennzeichnung

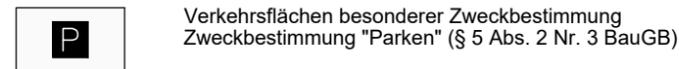


PLANZEICHEN GEÄNDERTE DARSTELLUNG

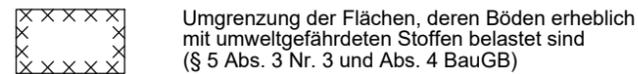
Art der baulichen Nutzung



Verkehrsflächen

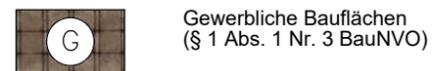


Sonstige Planzeichen - Kennzeichnung



Verwendete Planzeichen außerhalb des Bereiches, die aber für die Änderung von Bedeutung sind

Art der baulichen Nutzung

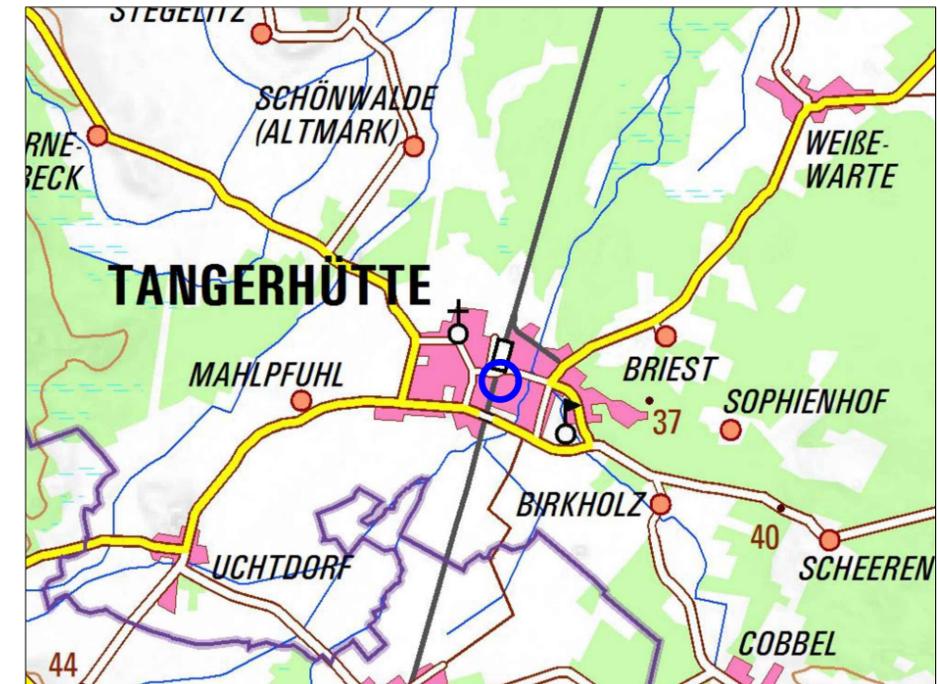


Verkehrsflächen



Randung = Änderungsbereich ca. 1,3 ha

Lage des Plangebietes

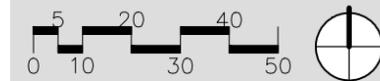


Übersicht

Maßstab 1 : 100.000

4. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Stadt Tangerhütte

Entwurf



Blatt Nr.: 1
Stand: Juni 2020
Maßstab (DIN A0): 1 : 500
Maßstab (2 x DIN A3): 1 : 1.000

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Projekt Nr.: SL 2020-13
Gezeichnet: Schikowsky/Meinecke-Braune
Bearbeitet: Jansen/Rösicke
Kartengrundlage:
„ALKIS, DTK 100 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / G01-5006399-2014“.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stadt Tangerhütte

- Entwurf -

Planzeichnung

Maßstab:
1: 1.000

Blattgröße:
72 cm x 29,7 cm

Karten-Nr.:
1

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, Juni 2020

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Ingenieure und Biologen

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung



Hauptstraße 36
39596 Hohenberg - Krusemark

Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0
Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1

E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com

Teil B
Begründung

Teil B - Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	1
2	Plangrundlagen	1
3	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	1
4	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.1	Landesentwicklungsplan	4
4.2	Regionalplanung	6
4.3	Fazit zur Landes- und Regionalplanung	7
5	Stand der Flächennutzungsplanung	8
6	Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte	9
7	Flächenausweisungen.....	12
7.1	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel	12
7.2	Verkehrsflächen	13
7.2.1	Einbindung des Plangebietes in die Bismarckstraße	13
7.2.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche	15
8	Ver- und Entsorgung	15
8.1	Telekommunikation	15
8.2	Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung- und Niederschlagswasserbeseitigung	16
8.3	Löschwasserversorgung.....	17
9	Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete.....	17
10	Immissionsschutz	18
11	Altlasten / Munitionsbelastung	24
12	Belange des Denkmalschutzes	24
13	Naturschutz und Forsten	25
14	Flächenbilanz	26

1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf den nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057)

2 Plangrundlagen

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Tangerhütte besteht aus der Planzeichnung mit Legende im Maßstab 1 : 10.000, der Begründung und dem Umweltbericht.

Im Rahmen der Beteiligung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte ist aus Gründen der Lesbarkeit der Maßstab auf 1 : 5.000 vergrößert worden.

Die Übersicht im Maßstab 1 : 50.000 ist ein Ausschnitt aus der Topographischen Karte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / G01-5006399-2014). Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Topographischen Karte als Planunterlage ist im Geoleistungspaket für die Stadt Tangerhütte mit dem Az.: G01-5056399-2014 enthalten.

3 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist am 10.02.1993 genehmigt worden. Mit Datum vom 22.02.1993 hat dieser Rechtskraft erlangt. Gemäß BauGB § 204 gelten rechtswirksame Flächennutzungspläne nach der Gemeindegebietsreform im Jahr 2010 als Teilpläne weiter. Diese können entsprechend geändert oder ergänzt werden. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat am 30.05.2018 den Beschluss zur 4. Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte gefasst.

Die Notwendigkeit der 4. Änderung hat sich aus der geplanten Standortverlagerung des bestehenden NORMA Marktes an der Birkholzer Chaussee ergeben. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ wurde ebenfalls am 30.05.2018 durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gefasst. Da

der Bebauungsplan von der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenausweisung abweicht, ist daraus ableitend eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie den ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Fleischer mit 250 qm, Shopfläche (Post) mit 62 qm). Bezogen auf den Bäcker und den Fleischer ist davon auszugehen, dass maximal 100 m² als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zur Verfügung stehen werden, da zwischen beiden Verkaufsbereichen ein gemeinsamer Gastronomiebereich vorgesehen ist. Mit einer Postfiliale in der Shopfläche wird zudem ein Dienstleister den Standort ergänzen. Der Altstandort umfasste eine Verkaufsfläche von ca. 608 qm. Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar.

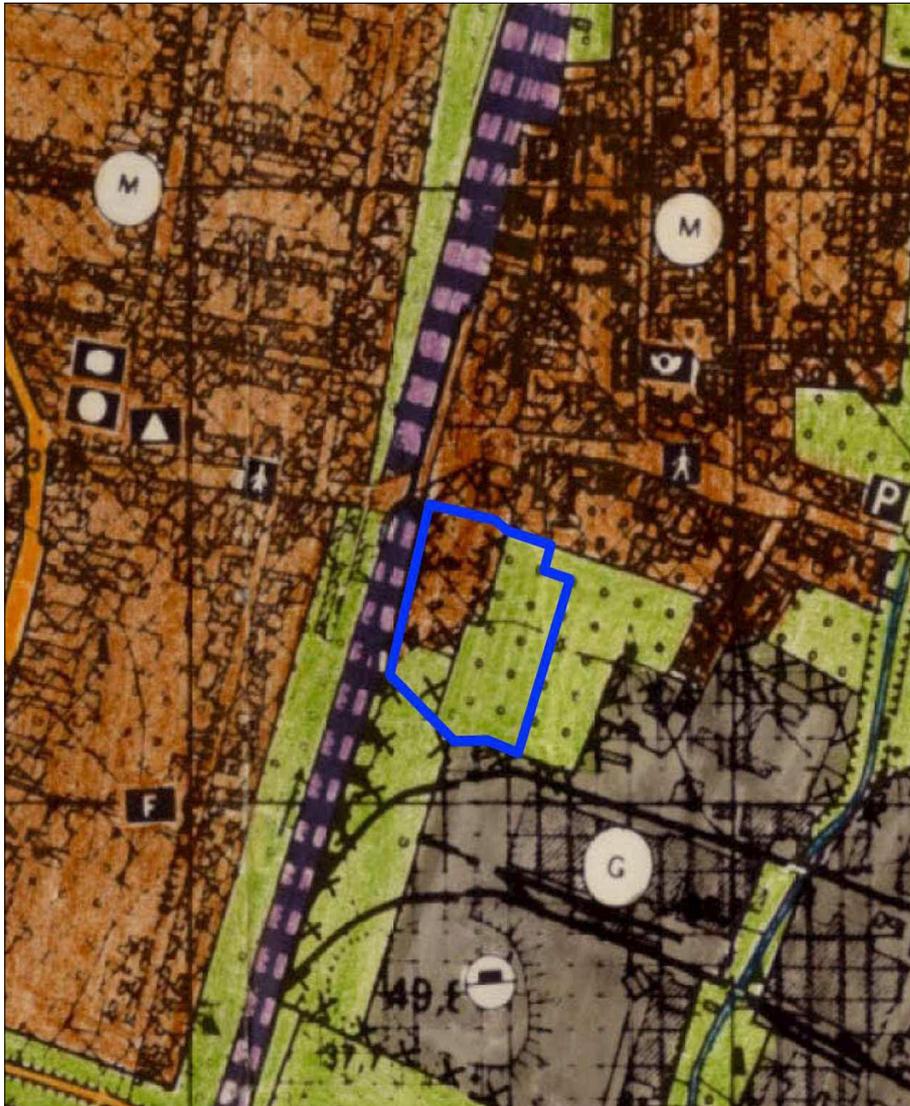


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: NORMA, ohne Maßstab

Festzuhalten ist, dass die Lebensmittelbranche zur besseren Präsentation der Ware, insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personen einerseits breitere Gänge zwischen den andererseits niedrigeren Regalen (geringere Reichhöhe) vorsieht. Dies führt zu einer notwendigen Erhöhung der Verkaufsfläche für ein dem Grunde nach vergleichbaren Warenangebot. Zur Erhöhung des Warenangebotes und der Qualitätsergänzung wird die zusätzliche Verkaufsfläche benötigt. Demzufolge erhöht sich die Verkaufsfläche auch von Lebensmitteldiscountern regelmäßig in die Großflächigkeit. Der Lebensmitteldiscounter beabsichtigt seinen derzeitigen Standort an der Birkholzer Chaussee (L 31) aufzugeben. Die Neuansiedlung im Bereich der Bismarckstraße/ Bahnhofsvorplatz bietet dem Lebensmitteldiscounter eine Verbesserung der Versorgungsstruktur sowie die Erhöhung der Kundenfrequenz in der Innenstadt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzend an die Bahnstrecke Wittenberge-Magdeburg eine Mischbaufläche und in der Tiefe des Vorhabengebietes eine Grünfläche dargestellt (siehe Abbildung 2).

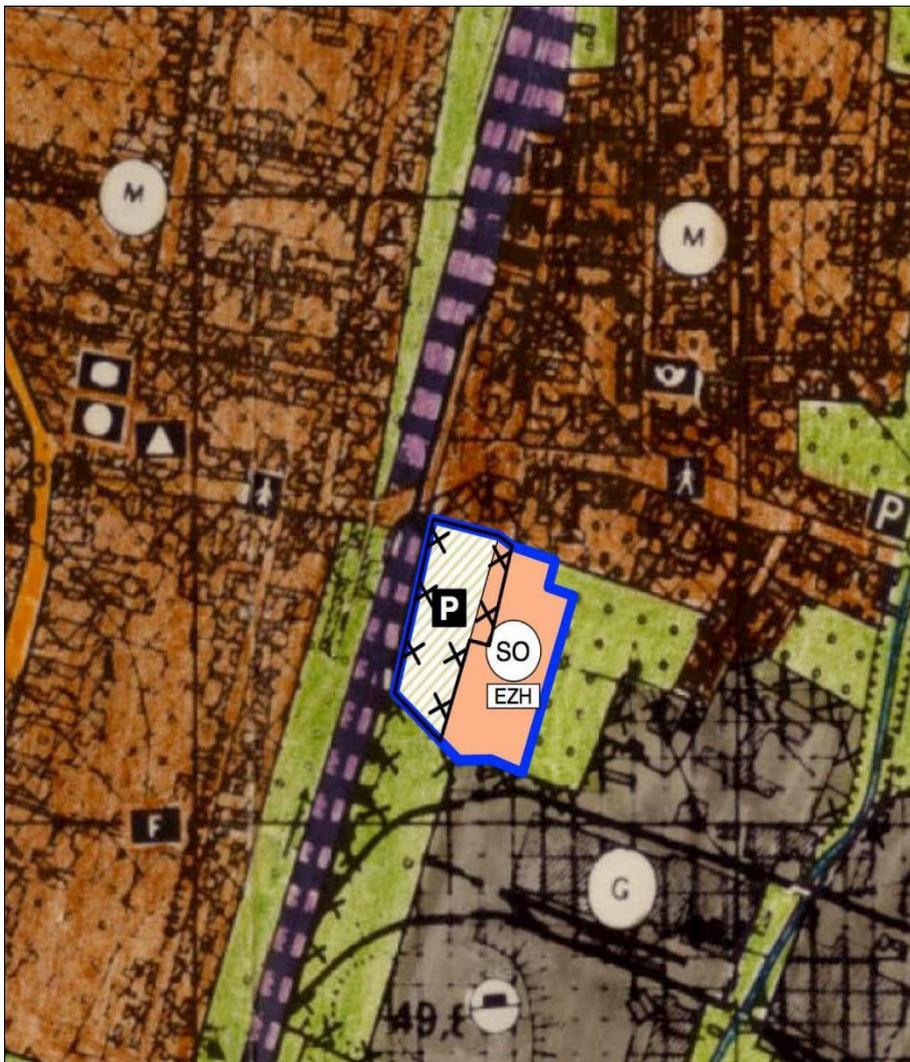


Abbildung 2: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

Der im Parallelverfahren zu ändernde Flächennutzungsplan wird künftig neben dem Sondergebiet Einzelhandel eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ enthalten.

Für das sich auf dem Flurstück 244/6, Flur 6 in der Gemarkung Tangerhütte befindende einzelne Gebäude wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche - M auf eine Bautiefe an der Bismarckstraße reduziert, die Verkehrsfläche wird aus dem Generalisierungsgedanken der vorbereitenden Bauleitplanung heraus nicht gesondert dargestellt.

4 Landes- und Regionalplanung

4.1 Landesentwicklungsplan

Für die Realisierung des geplanten Vorhabens "NORMA Bismarckstraße" sind die Ziele 46 bis 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, hier insbesondere Ziel 48 und Ziel 52 beachtlich. Die beiden Ziele haben folgenden Inhalt:

Z 48: "Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiben, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen, dürfen durch auftretende Personenkraftwagen und Lastkraftwagen zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."

Z 52: "Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan."

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist nachzuweisen, dass kein anderer zentraler Versorgungsbereich unzulässig beeinträchtigt wird. Der entsprechende Nachweis wurde in der "Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines

Drogeriemarktes in Tangerhütte" durch die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig mit Stand: 15.12.2017 erbracht.

Mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) Sachsen-Anhalt fand am 20.06.2018 ein Abstimmungsgespräch statt. In diesem Gespräch stellten die Vertreter des MLV, Referat 24 - Sicherung der Landesentwicklung fest, dass eine raumordnerische Zustimmung zu erwarten ist, wenn die Ausnahmeregelung des Z 52 greift. Demnach muss das Vorhaben der Grundversorgung dienen, dessen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst und die kumulativen Bestandteile des Ziels 48 nicht beeinträchtigt werden. Es sei absehbar, dass sich das Projekt in einer integrierten / integrierbaren Lage befindet und dass das Objekt selbst aufgrund der Zentrumslage fußläufig gut zu erreichen ist und damit insbesondere die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

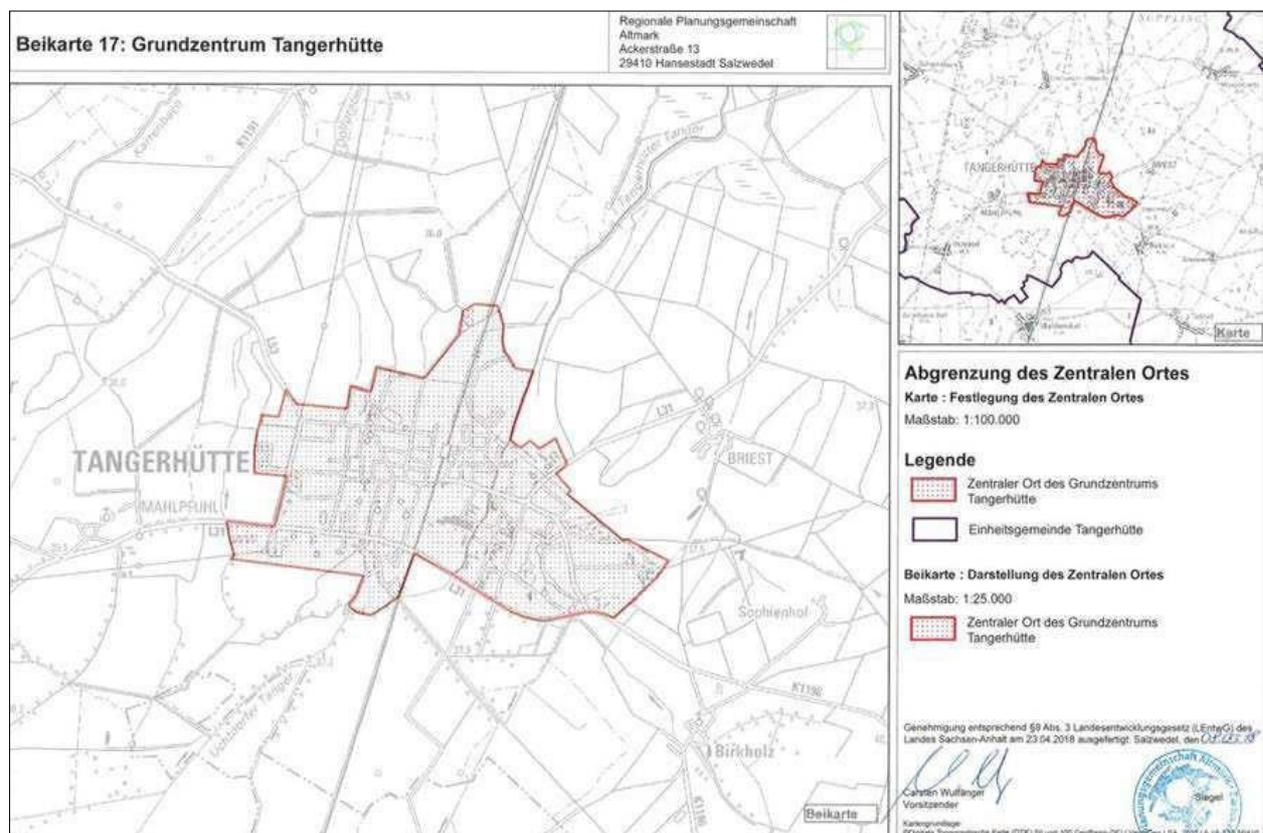


Abbildung 3: Beikarte 17 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen wurde vom MLV nahegelegt, dass die Auswirkungsanalyse auf die Wirkung des Einzelhandelsstandortes für den neuen NORMA-Markt in Bezug auf das Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Metzger) sowie Drogeriewaren ergänzt wird. Durch die BBE Handelsberatung GmbH wurde eine "ergänzende Stellungnahme zu den Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Lebensmittelhandwerk in Tangerhütte infolge des Planvorhabens in der Bismarckstraße am Bahnhof" (Stand: 22.06.2018) erstellt. Zur Nachnutzung des Betriebsstandortes wurde mit Datum vom 21.03.2019 eine weitere Stellungnahme vorgelegt. Letztere stellt heraus, dass

- das Planvorhaben zur Stärkung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches als eindeutig übergeordnete städtebauliche Zielstellung führt,
- der Bestandsschutz am NORMA-Bestandsstandort unberührt bleibt,
- der NORMA-Bestandsstandort in der potenziellen Nachnutzung nicht wirtschaftlich durch einen anderen Lebensmittelmarkt zu betreiben ist
- die realistischen Nachnutzungsperspektiven zur Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes am östlichen Stadtrand zu beachten sind,

Infolge der ergänzenden Stellungnahmen stellt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 29.01.2019 fest, dass sich

"der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" der Stadt Tangerhütte (...) innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Tangerhütte (befindet). (...) Insoweit entspricht die vorliegende Planung aufgrund der Lage sowie dem geplanten Standort dem Ziel Z 52 des LEP-LSA 2010."



Abbildung 4: Lebensmitteleinzelhandelsstandorte in Tangerhütte: Quelle NORMA, ohne Maßstab

4.2 Regionalplanung

In der "Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan 'Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur'

für die Planungsregion Altmark" beschlossen durch die Regionalversammlung am 28.06.2017, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 23.04.2018 ist Tangerhütte als Grundzentrum festgelegt. In der Beikarte 17 ist erkennbar, dass der besiedelte Bereich der Ortslage Tangerhütte als "Grundzentrum" definiert wurde.

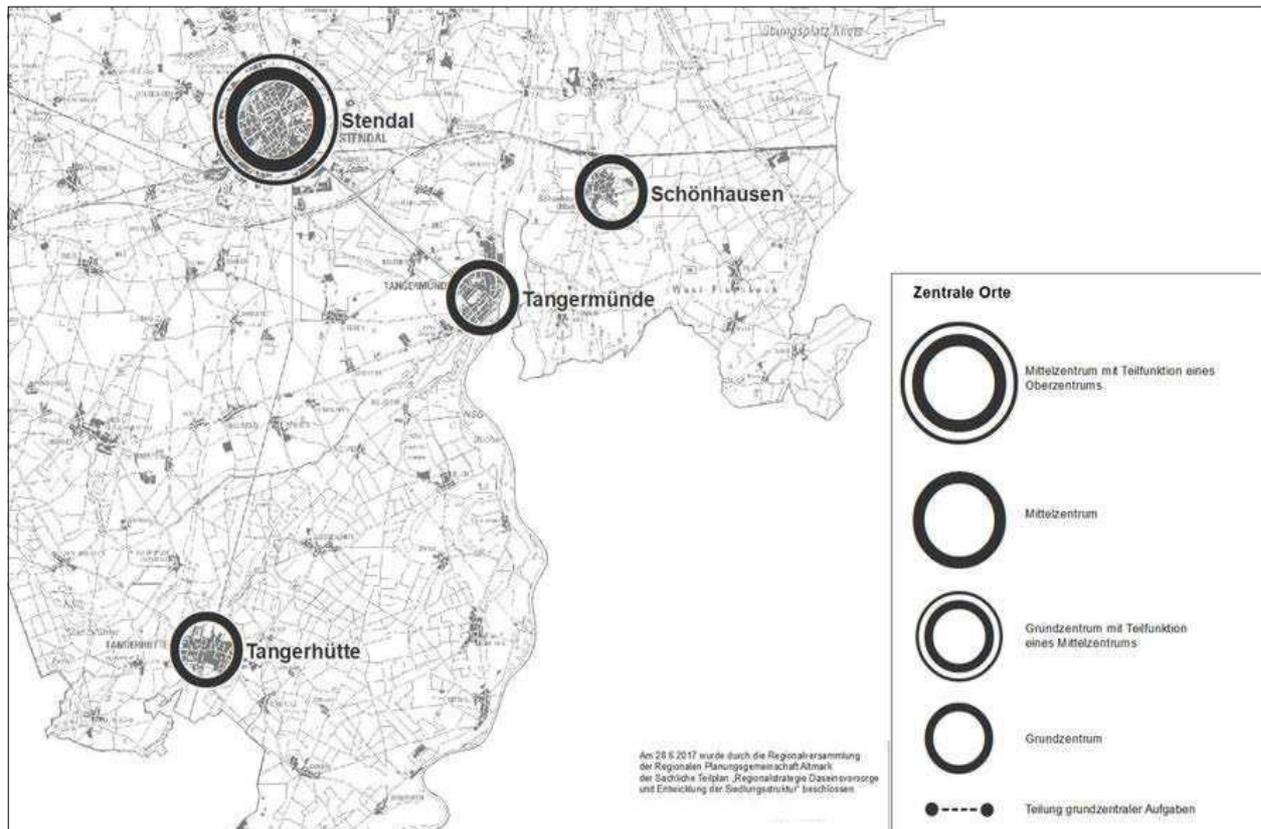


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

4.3 Fazit zur Landes- und Regionalplanung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass davon auszugehen ist, dass die Inhalte der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte sowohl den Zielen des LEP-LSA 2010 als auch den Zielen des REP Altmark 2005 sowie der "Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan 'Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur' für die Planungsregion Altmark" entspricht.

5 Stand der Flächennutzungsplanung

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wurde zum 31.05.2010 gebildet. Zu dieser gehören die Ortschaften Bellingen, Birkholz mit den Ortsteilen Scheeren und Sophienhof, Bittkau, Cobbel, Demker mit dem Ortsteil Elversdorf, Grieben, Hüselitz mit dem Ortsteil Klein Schwarzlosen, Jerchel, Kehnert, Lüderitz mit den Ortsteilen Groß Schwarzlosen und Stegelitz, Ringfurth mit den Ortsteilen Polte und Sandfurth, Schelldorf, Schönwalde (Altmark), Tangerhütte mit den Ortsteilen Briest und Mahlpfuhl, Uchtdorf, Uetz, Weißewarte, und Windberge mit den Ortsteilen Brunkau, Ottersburg und Schleuß.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Stand der Flächennutzungsplanung in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wieder.

Tabelle 1: Stand der Flächennutzungsplanung Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte*

Ortschaft	Ortsteil	Flächennutzungsplan				
		letzte Neuaufstellung		Teil-FNP?	aktueller Planungsstand	
		genehmigt	rechtskräftig	X	genehmigt	rechtskräftig
Tangerhütte	Briest, Mahlpfuhl	10.02.1993	22.02.1993	x	01.12.2016	22.12.2016
Bellingen		16.03.2000	21.03.2000	x	-	-
Birkholz	Sophienhof, Scheeren	21.04.1997	-	-	-	-
Bittkau		18.09.1997	13.10.1997	x	-	-
Cobbel		-	-	-	-	-
Demker	Elversdorf	06.05.1996	28.08.1996	x	07.02.2018	28.02.2018
Grieben		09.05.1997	20.05.1997	x		
Hüselitz	Klein Schwarzlosen	-		-	-	-
Jerchel		22.01.1997	08.02.1997	x	-	-
Kehnert		17.08.1993	-	-	-	-
Lüderitz	Stegelitz, Groß Schwarzlosen	-	-	-	-	-
Ringfurth	Sandfurth, Polte	-	-	-	-	-
Schelldorf		-	-	-	-	-
Schernebeck		-	-	-	-	-
Schönwalde (Elbe)		-	-	-	-	-

Ortschaft	Ortsteil	Flächennutzungsplan				
		letzte Neuaufstellung		Teil-FNP?	aktueller Planungsstand	
		genehmigt	rechtskräftig	X	genehmigt	rechtskräftig
Uchtdorf		01.09.1993	-	-	-	-
Uetz		17.08.1993	-	-	-	-
Weißewarte		-	-	-	-	-
Windberge	Ottersburg, Brunkau, Schleuß	29.04.1996	-	-	-	-

* Quelle: Bauamt Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

6 Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Mit Stand vom 21.02.2019 liegt das überarbeitete gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bis zum Jahr 2035 vor. Es gibt den Rahmen für die kommunale Entwicklung vor. Es dient in allen Bereichen als Orientierungshilfe für zukünftige Planungen und Projekte, die sowohl von öffentlicher als auch von privater Hand initiiert werden können. Themenschwerpunkte des IG EK für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sind:

- Bildung und Kultur,
- Siedlungsentwicklung,
- Wirtschaft und Versorgung,
- Mobilität und Umwelt.

Bezogen auf das geplante Vorhaben ist insbesondere auf das Kapitel 6.4 Waren des täglichen Bedarfs einzugehen. Dabei stellt sich die Ist-Situation wie folgt dar.

„Die Nahversorgung für Waren des täglichen Bedarfs ist in der Einheitsgemeinde konzentriert auf das Grundzentrum Tangerhütte. Hier befinden sich sieben Supermärkte, die zwei Fleischer und fünf Bäckereien beherbergen. Darüber hinaus sind zwei Bäckereien an anderen Standorten vorhanden. Tangerhütte besitzt drei Getränkemärkte, zwei Tankstellen und eine Drogerie.

Außerhalb des Grundzentrums Tangerhütte ist die Nahversorgung weniger großzügig ausgebaut, sodass zum Einkaufen Wege von bis zu 30 km bewältigt werden müssen. Kleinere Dorfläden befinden sich in Grieben, Groß Schwarzlosen und Kehnert. Mobile Bäckereien, Fleischer und Dorfläden versorgen die Einheitsgemeinde außerhalb Tangerhüttes mit Lebensmitteln.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass sich die Drogerie zwischenzeitlich aus Tangerhütte zurück

gezogen hat und die Ausrichtung einer neuen Drogeriemarktes derzeit nicht abzusehen ist.

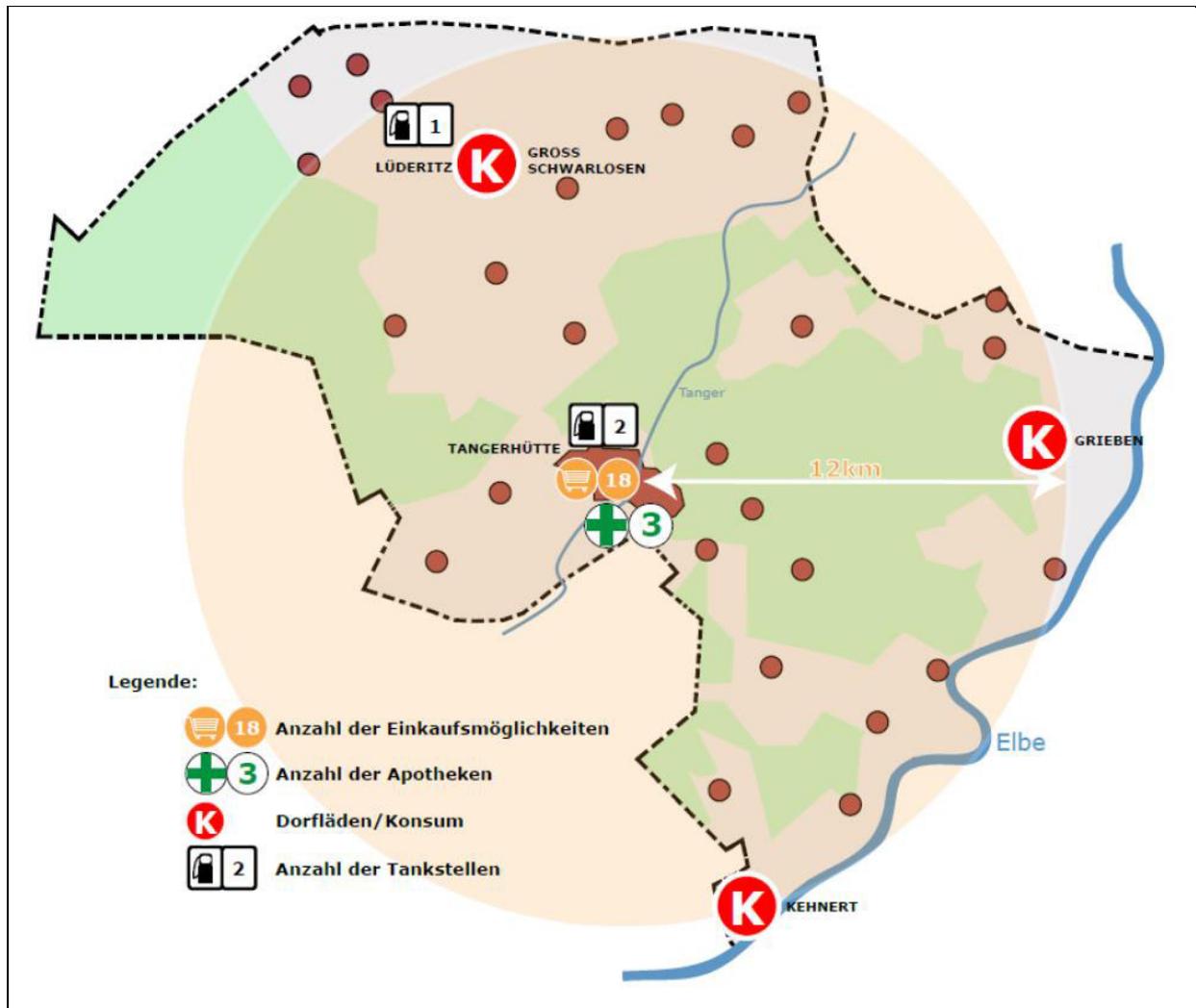


Abbildung 6: Waren des täglichen Bedarfs, Quelle: IGEK Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Stand 21.02.2019

Zur Erreichung des Zieles werden folgende Maßnahmen benannt:

„Tangerhütte sollte das Grundzentrum der Einheitsgemeinde und der zentrale Ort zum Einkaufen bleiben. Jedoch würde der Erwerb von überwiegend lokalen Produkten Gewerbe, Wirtschaft und Landwirtschaft die gesamte Kommune stärken. Das Angebot an lokalen Produkten könnte mit Hilfe von Minidorfläden, `Ei-Automaten` und `Milchtankstellen` ausgebaut werden. Ein überregional bekanntes Siegel, das Produkte auszeichnet, die in der Einheitsgemeinde hergestellt wurden, könnte den regionalen Handel beleben.“

Das räumliche Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist der nachfolgenden Abbiöldung zu entnehmen.

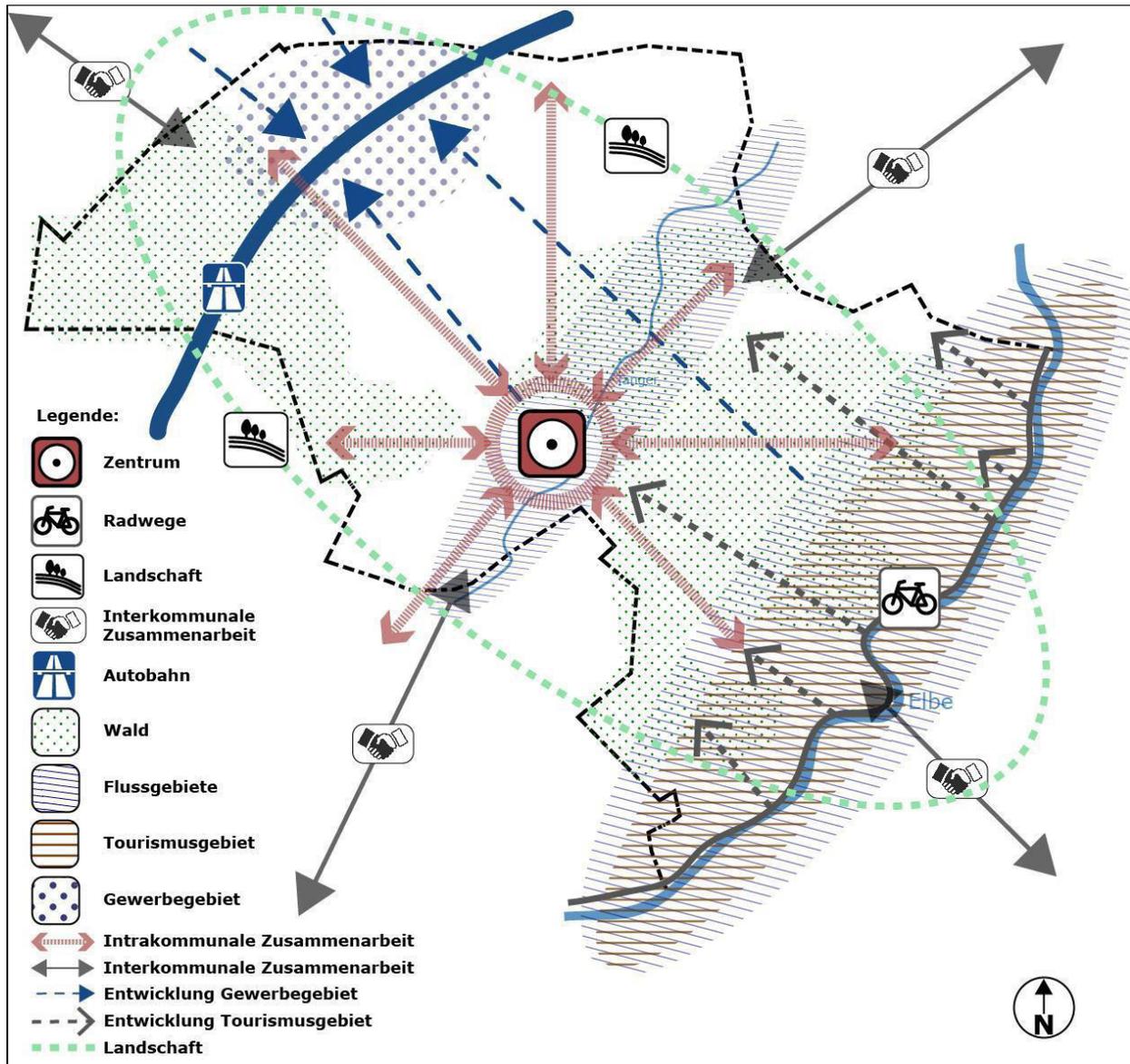


Abbildung 7: Räumliches Leitbild, Quelle: IGEK Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Stand 21.02.2019

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Stadt Tangerhütte schon aufgrund seiner Lage und seiner Erreichbarkeit als Zentrum der Einheitsgemeinde anzusehen ist. Damit hat die Stadt Tangerhütte die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches. Auch die Auswirkungsanalyse (siehe Kapitel 7.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel) zur Errichtung des NORMA-Marktes an der Bismarckstraße kommt zu diesem Ergebnis.

Aufgrund der im IGEK der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte benannten Ziele ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben zur Errichtung des NORMA Marktes Bismarckstraße, welches sich in zentraler Lage der Stadt Tangerhütte befindet, den Entwicklungsvorstellungen der Einheitsgemeinde nicht widersprechen wird. Gleichzeitig trägt es zur Stärkung des Zentrums und den sich hier befindenden Versorgungseinrichtungen.

7 Flächenausweisungen

7.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

Im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte wird der östliche Teil des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11, Absatz 3 Satz 2 BauNVO ausgewiesen.

Die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig hat eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Tangerhütte mit Stand: 15.12.2017 erarbeitet. Zwischenzeitlich wird das geplante Vorhaben ohne die Errichtung eines Drogeriemarktes geplant. Damit besteht das geplante Vorhaben aus der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie den ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Fleischer mit 250 qm, Shopfläche (Post) mit 62 qm). Bezogen auf den Bäcker und den Fleischer ist davon auszugehen, dass maximal 100 m² als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zur Verfügung stehen werden, da zwischen beiden Verkaufsbereichen ein gemeinsamer Gastronomiebereich vorgesehen ist. Mit einer Postfiliale in der Shopfläche wird zudem ein Dienstleister den Standort ergänzen. Zu dieser Planung hat die BBE Handelsberatung mit Stand 22.05.2020 eine darauf ausgerichtete Auswirkungsanalyse erstellt. Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelmarktes in Tangerhütte keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Verlagerungsstandort liegt in zentraler Lage im Ortskern der Stadt Tangerhütte und ist damit Teil des faktischen zentralen Versorgungsbereichs.*
- Mit dem Verlagerungsvorhaben ist damit eine Stärkung des Ortskerns verbunden, was gerade vor dem Hintergrund einer negativen Bevölkerungsprognose von städtebaulich hoher Bedeutung ist.*
- Durch die Lage direkt östlich vom Bahnhof und südlich der Bismarckstraße verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist das Planvorhaben sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Damit kann der Standort innerhalb des Ortskerns seine grundzentralen Versorgungsfunktionen wahrnehmen.*
- Mit dem deutlich vergrößerten Lebensmitteldiscounter ist es möglich bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft im Grundzentrum stärker zu binden. Darüber hinaus wird sich die Aufenthaltsqualität beim Lebensmittelmarkt in einer neuen Immobilie deutlich erhöhen, was zu einer Qualifizierung der Nahversorgung beiträgt.*

Die Umsatzprognose für das Verlagerungsvorhaben beträgt 4,15 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 13% im Kerneinzugsgebiet und 9% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

- Eine Nachnutzung am bestehenden Standort in der Birkholzer Chaussee durch einen Lebensmittelmarkt kann sowohl aus objektseitigen als auch Standortgründen ausgeschlossen werden.*
- Schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung in der Stadt Tangerhütte können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Vielmehr ist durch die Verlagerung eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten.*
- Die Verkehrsbelastung wird durch das Verlagerungsvorhaben nicht wesentlich erhöht. Durch die bessere Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem Pkw und zu Fuß kann der Verlagerungsstandort die Verkehrsbelastung deutlich besser bewältigen als der Standort in der Birkholzer Chaussee.*
- Gemäß dem aktuellen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark ist Tangerhütte ein Grundzentrum. In Grundzentren sind großflächige Betriebe der Nahversorgung zulässig. Das Vorhaben ist mit allen weiteren Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 kompatibel und untersetzt diese sogar.*

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Verlagerungsvorhaben in die örtliche Struktur einordnet. Der Ortskern sowie die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Tangerhütte werden damit insgesamt gestärkt und perspektivisch gesichert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.

Da die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ Tangerhütte erfolgt und die vollständige Auswirkungsanalyse im Anhang zu diesem enthalten ist, wird auf eine nochmalige Einstellung dieser in den Anhang zur 4. Änderung des FNP verzichtet.

7.2 Verkehrsflächen

7.2.1 Einbindung des Plangebietes in die Bismarckstraße

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bismarckstraße. Die Verkehrsabwicklung für die Einmündung in den Busbahnhof und dem zugehörigen "park and ride" Platz soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "NORMA Bismarckstraße" qualifiziert werden, um sicherzustellen, dass die vorgesehenen Nutzungen zu keinen unzulässigen

Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bismarckstraße sowie zur angrenzenden Bebauung führen wird.

Im Rahmen der Entwurfsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ wurde durch die PST GmbH eine neue Bewertung der Verkehrssituation vorgenommen. In der Untersuchung wird auf die Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Stand März 2017 und die darin enthaltenen Bestandszahlen zurückgegriffen und die aktuellen Verkehrsprognosen mit den Untersuchungsergebnissen abgeglichen. Dabei stellt der Gutachter fest, dass die Ergebnisse aus der Verkehrszählung 03/2017 plausibel sind und in einem 3 bis 4 Jahres-Zeitfenster liegen, so dass diese weiter Anwendung finden können. Folgendes generelles Planungsziel wird vom Gutachter hervorgehoben:

(...) die vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchungen unter Berücksichtigung der erfolgten Nutzungsfortschreibung sind zu bewerten.

Außerdem ist zu bewerten ob mit dem Bebauungsplan zukünftig eine weitestgehend konfliktfreie Verkehrsorganisation zu realisieren und jederzeit eine hohe Qualität des Verkehrsablaufes zu gewährleisten ist. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Zum Vorhaben wurde 03/2017 eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Zacharias erstellt. Für die zwischenzeitlichen Fortschreibungen zum Bebauungsvorhaben sind die zu prognostizierenden Verkehre zu aktualisieren und die Ergebnisse aus der Untersuchung von 2017 zu bewerten.

Durch die Erschließung des Bebauungsvorhabens Norma wird ein zusätzlicher Verkehr von 804 Kfz/24h und 11 Lkw/24h prognostiziert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Zacharias mit den darin definierten Lösungsansätzen bestätigt werden, da die zu Grunde gelegten Verkehrsmengen von 775 Kfz/24h keine erheblichen Abweichungen darstellen.

Mit dem Grundstückserwerb im Bereich des ehemaligen Rossmann können einige der Lösungsansätze wahrscheinlich realisiert werden. Hierbei handelt es sich um die Realisierung einer Rechts- und Linksabbiegespur in der Seitenstraße und ggf. einer Linksabbiegespur auf der Bismarckstraße. Für die Umsetzbarkeit sind die straßenplanerischen Nachweise zu führen.

Zur Gewährleistung der ungehinderten Anbindung an die Bismarckstraße werden die FLS 193, 194, 228 und 229 durch den Vorhabenträger käuflich erworben. Ein Ausbau der Ein- und Ausfahrt ohne zusätzliche Lichtsignalanlagen ist damit möglich. Eine sichere Querung des Kreuzungsbereiches für Fußgänger und Radfahrer ist planerisch ebenfalls möglich. Der planerische Nachweis wird im Rahmen der weiterführenden Planungen erbracht.

Sowohl die Bismarckstraße als auch die Zufahrten zu den Bushaltestellen, die Gehwege zu den Bushaltestellen und die Parkplatzumfahrung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Bahnflurstück befindet sich außerhalb des räumlichen

Geltungsbereiches.

Sowohl die Bismarckstraße als auch die Zufahrten zu den Bushaltestellen, die Zuwegung zu den Bushaltestellen und die Parkplatzzumfahrung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Bahnflurstück befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Der Bahnübergang wird durch das geplante Vorhaben nicht verändert.

7.2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche

Der zum Busbahnhof zugehörige "park and ride" Platz wird mit den zugehörigen Busumfahrungen und den einzelnen Haltestellen entsprechend § 5 BauGB generalisierend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche dargestellt.

Durch die geplante Errichtung des NORMA-Marktes einschließlich Bäcker-, Fleischer und der Shop/ Postfiliale kommt es zu keinen Änderungen im Bereich des bestehenden „park and ride“ Platzes.

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Medien, die sich in der Bismarckstraße befinden, erschlossen. Ein besonderer Anschlussbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit den Medienträgern geklärt, wie der Anschluss der Medien zum Sondergebiet Einzelhandel erfolgen soll. Die Erschließung wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

8.1 Telekommunikation

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 21.01.2019 mit, dass im Planbereich sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

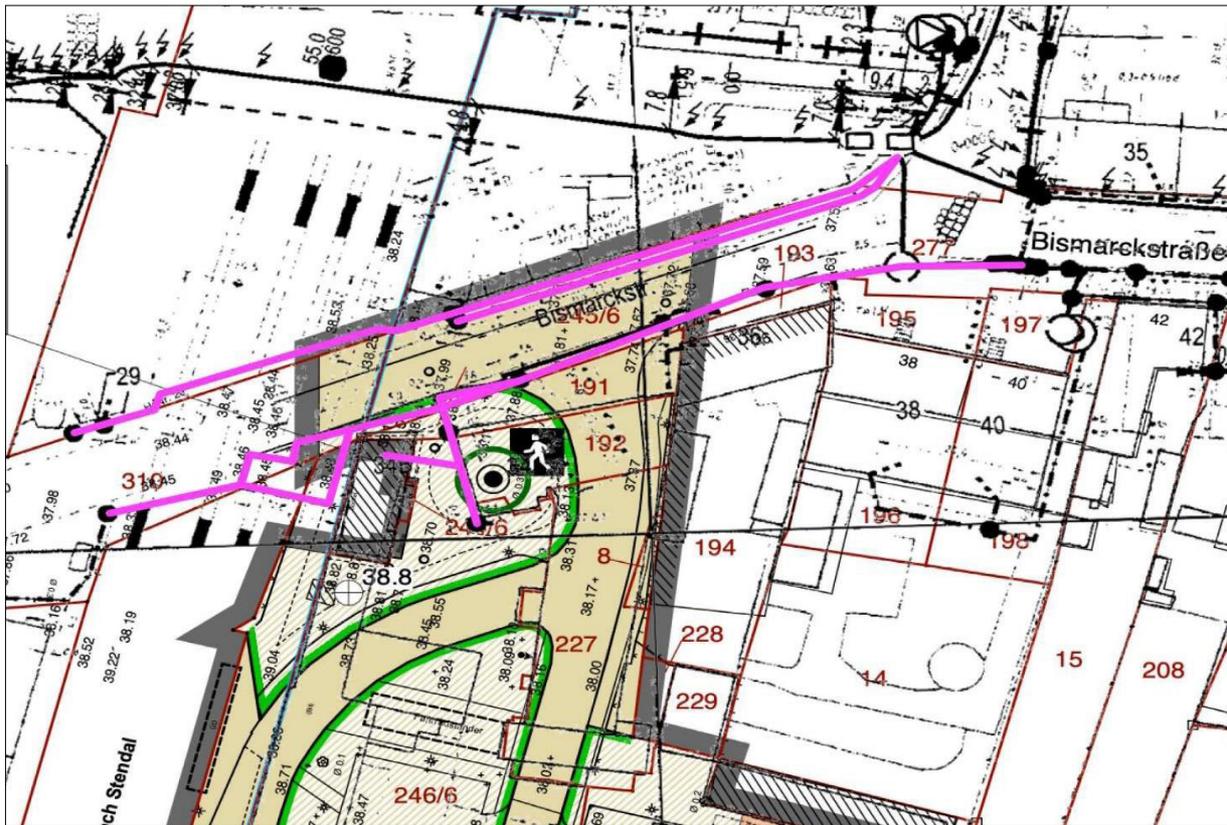


Abbildung 8: Telekommunikationslinien im Plangebiet (Quelle: Deutsche Telekom GmbH, Stand: 21.01.2019)

8.2 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung- und Niederschlagswasserbeseitigung

Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Die geplante Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über das Leitungssystem des Wasserverbandes Stendal-Osterburg (WVSO). Von Seiten des WVSO bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben, so dass von Seiten des WVSO von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll über eine breitflächig angelegte Versickerungsmulde in den anstehenden Untergrund erfolgen. Die Versickerungsmulde ist südlich des NORMA-Marktes geplant. Damit wird den Aussagen der Baugrunduntersuchungen gefolgt. Im Ergebnis dieser wurde vom Gutachter empfohlen, für die Planung und Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem einheitlichen Rechenwert mit $k_f = 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ für alle Sandschichten (SE und SU) und dem Oberboden (OH) auszugehen. Der zulässige Bereich nach DWA- A 138 liegt von $k_f = 1 \times 10^{-3} - 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$. Danach ist eine Versickerung aus geotechnischer Sicht flächenhaft ausreichend bis gut möglich. Im Anstrombereich von

Bauwerken kann diese ohne Nässeschutz bauwerksschädigend sein. Nach den beschriebenen Wasserverhältnissen und Grundwasserständen, ist der Abstand zu wasserführenden Bodenschichten als Sickerraum (nach DWA - A 138 $\geq 1,0$ m) ausreichend. Punktförmige Versickerungseinrichtungen (Sickerbrunnen) sind dagegen nicht geeignet.

Im Rahmen des einzureichenden Bauantrages ist die Bemessung nach DWA- A 138 von einem Fachplaner durchzuführen.

8.3 Löschwasserversorgung

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist im Rahmen der weiterführenden Planungen die ausreichende Löschwasserversorgung für das Gebiet zu prüfen. Daraus kann sich ggf. die Herstellung weiterer Löschwasserbrunnen bzw. Löschwasserentnahmestellen ergeben.

Nach Rücksprache mit der Stadt Tangerhütte ist im räumlichen Geltungsbereich im Bereich des P+R Parkplatzes ein Löschwasserbrunnen mit einer Kapazität von 800 l/ min über einen Zeitraum von 2 Stunden vorhanden. Ein weiterer Löschwasserbrunnen mit der gleichen Kapazität befindet sich auf dem Gelände der TechnoGuss GmbH. Damit wird im Umfeld des Einkaufsmarktes der geforderte Löschwasserbedarf von 1.600 l/ min über einen Zeitraum von zwei Stunden erbracht.

9 Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete

Die Untere Wasserbehörde beim Umweltamt des Landkreises Stendal teilt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.02.2019 mit, dass sich

".....das Plangebiet befindet sich entsprechend der Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 im Risikogebiet "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200 / HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Für dieses Extremszenario sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären.

Risikogebiete sind Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko. Als Hochwasserrisiko wird die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen bezeichnet. Für die Risikogebiete wurden Risikokarten und Gefahrenkarten erstellt.

Das Überschwemmungsgebiet Elbe und Vereinigter Tanger wurde durch das Landesverwaltungsamt Halle mit Verordnung vom 16.04.2014 festgesetzt. Danach befindet sich die Ortslage Tangerhütte weder in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 3 WHG."

10 Immissionsschutz

Von der oberen Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes wird festgestellt, dass es sich bei Einzelhandeleinrichtungen um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der §§ 22 ff. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) handelt.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Sachgebiet Immissionsschutz des Landkreises Stendal vom 01.02.2019 wird festgestellt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter anderem die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind. In Bezug auf das geplante Vorhaben betrifft dies insbesondere den Schutz vor Lärm- und Lichtimmissionen.

Lärmschutz

Das Büro für Schallschutz Magdeburg hat eine "Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des geplanten Bauvorhabens "Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit Kundenstellplatz, Anlieferzone, Back- und Metzgereishop, Postfiliale und Drogeriemarkt" innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" der Stadt Tangerhütte" mit Stand: 01.10.2019 erstellt. Da zwischenzeitlich die Errichtung eines Drogeriemarktes nicht weiterverfolgt wird, war das vorliegende Gutachten entsprechend der Neuausrichtung auf den Neubau des NORMA-Lebensmittelmarktes mit Back- und Metzgereishop sowie einer Postfiliale einschließlich der erforderlichen Anlieferungszone und den Kundenstellplätzen zu überarbeiten. Nachfolgend wird das Ergebnis der Untersuchung zusammenfassend dargestellt. Das vollständige Gutachten des Büros für Schallschutz Magdeburg befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung.

Schwerpunkt der Untersuchungen zum Lärmschutz lag in den schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm durch innerhalb des Plangebietes gelegene Schallquellen des geplanten Lebensmittelmarktes einschließlich Bäckerei, Metzgerei und Postfiliale.

Bezogen auf entstehende Verkehrsschallimmissionen kommt der Gutachten zu folgender Aussage:

Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem in der Nachtzeit an allen Immissionsorten weitestgehend sehr deutlich überschritten werden. Die Überschreitungen werden maßgeblich vom Verkehrslärm ausgehend von der Eisenbahnstrecke Magdeburg-Stendal der Deutschen Bahn AG verursacht. Durch den Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen kommt es in beiden Beurteilungszeiten an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs zu einer sehr geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der Vorbelastung. Am Tage erhöhen sich die Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung gegenüber der Vorbelastung um maximal 0,3

dB(A) und in der Nacht um maximal 0,2 dB(A).

Bezogen auf entstehende gewerbliche Schallimmissionen kommt der Gutachten zu folgender Aussage:

Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte Tag IRWT bzw. OWT gemäß TA Lärm bzw. DIN 18005 werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten.

Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte Nacht IRWN bzw. OWN gemäß TA Lärm bzw. DIN 18005 werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen unter Ausschluss der laufenden Kühlaggregate an den Lieferantenfahrzeugen in der Nachtzeit am Gebäude Bismarckstraße 38-40 im 3. und 4. Obergeschoss geringfügig überschritten. Ursache für die geringfügigen Überschreitungen sind die Verladetätigkeiten am Anlieferbereich der Shopzeile in der Zeit von 05.00 bis 06.00 Uhr (Nachtanlieferung). Die zu erwartenden Überschreitungen liegen unter 1,5 dB(A) und können toleriert werden. An allen weiteren Immissionsorten und Geschossen werden die o.g. Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte eingehalten.

- Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen IRWT,max und IRWN,max gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen mit Ausnahme Bismarckstraße 34 im 1. Obergeschoss eingehalten. Die sehr geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen am betreffenden Immissionsort wird während der Zufahrten der Lieferanten-Lkw zu den Shops in der Zeit zwischen 05.00 und 06.00 Uhr verursacht (Rangier-/ Bremsgeräusche) und kann toleriert werden.*
- Bedingung für die o.g. Feststellungen ist, dass bei Nachtanlieferungen die an Lkw mitgeführten Kühlaggregate vor der Einfahrt von der Bismarckstraße in die Straße auf dem Bahnhofplatz abgeschaltet und erst nach Ausfahrt auf die Bismarckstraße wieder eingeschaltet werden. Weitere Bedingung ist, dass jede Handelseinrichtung (NORMA-Markt, Bäckerei, Fleischerei, Post) innerhalb einer zusammenhängenden Nachtstunde mit maximal jeweils einem Lieferantenfahrzeug beliefert werden.*

Der Gutachter empfiehlt im Ergebnis seiner schalltechnischen Untersuchung die Aufnahme von Festsetzungen bzw. Regelungen. Da innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Wohn- und Bürogebäude zulässig sind, werden entsprechend der Empfehlung des Gutachters nachfolgende Festsetzungen bzw. Regelungen in den B-Plan aufgenommen:

- Eine Nachtbelieferung des NORMA-Marktes in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist ausschließlich mit Lieferfahrzeugen ohne laufende mitgeführte Kühlaggregate zulässig. Bei Nachtanlieferungen sind die an Lkw mitgeführten Kühlaggregate vor der Einfahrt von der Bismarckstraße in die Straße auf dem Bahnhofplatz abzuschalten und erst nach Ausfahrt auf die Bismarckstraße wieder einzuschalten.
- Für die Befestigung der Oberflächen der Fahrgassen des Kundenparkplatzes und des Marktvorplatzes ist Asphalt zu verwenden.

Da sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden und auch nicht zu erwarten sind, wird dem Vorschlag der textlichen Festsetzung diesbezüglich nicht gefolgt. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Immissionswerte/Orientierungswerte Nacht IRWN bzw. OWN gemäß TA Lärm bzw. DIN 18005 am Gebäude Bismarckstraße 38-40 im 3. und 4. Obergeschoss die tolerierbar sind, wird von einer Errichtung einer Lärmschutzwand abgesehen.

Gemäß § 12 BauGB ist die Kommune nicht an den Regelungsgehalt des § 9 BauGB und die BauNVO gebunden. Gleichwohl müssen Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bodenrechtlichen Bezug haben. Die zuvor benannten Festsetzungen in Bezug auf die Nachtbelieferung des NORMA-Marktes und die Befestigung des Kundenparkplatzes werden in die Planzeichnung übernommen.

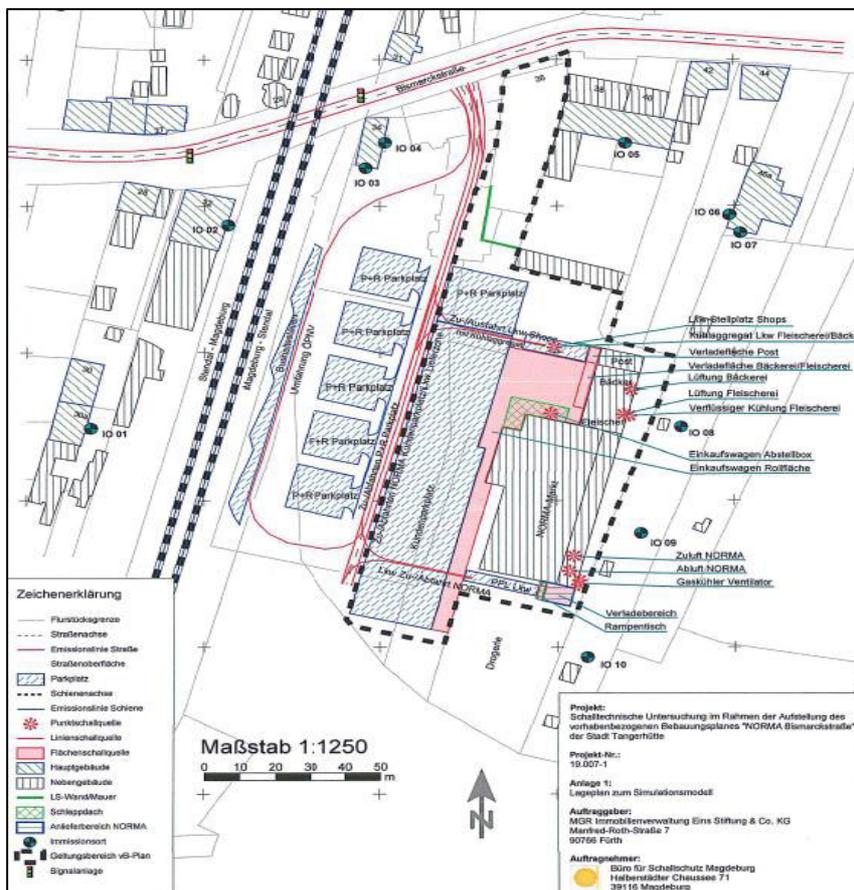


Abbildung 9: Lageplan Simulationsmodell (Quelle: Schalltechnische Untersuchung Stand: 01.10.2019)

Lichtimmissionen

Für das geplante Neubauvorhaben NORMA Bismarckstraße wurde von Herrn Dr. Steffen Müller mit Stand 20.05.2020 ein Lichttechnisches Prognose-Gutachten zur Bewertung der Lichtimmission gemäß LAI Licht-Richtlinie und LANUV-Info 42 „künstliche Außenbeleuchtung“ für die im Plangebiet zu erwartenden Lichtimmissionen geplanter Lichtwerbeanlagen und Parkflächenbeleuchtung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt.

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten die Zusammenfassung aus dem zuvor benannten Gutachten. Das vollständige Gutachten befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung.

„Die MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co.KG beabsichtigt, in der Stadt Tangerhütte in Sachsen-Anhalt, östlich an das Bahnhofsgelände angrenzend im Bereich der Bismarckstraße ein Nahversorgungszentrum zu realisieren. Zur planungsrechtlichen Absicherung bezüglich des Immissionsschutzes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „NORMA Bismarckstraße“ soll mit dem vorliegenden Gutachten hierzu eine Beurteilung der infolge des im Entwurf vorhandenen Neubauvorhabens zu erwartenden Lichtemissionen durch geplante Licht- Werbeanlagen wie Parkflächenleuchten und hieraus für die Nachbarschaft wirksam werdende Lichtimmissionen unter Berücksichtigung der LAI Licht-Richtlinie [01] und den Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen LANUV Info 42 [03] erfolgen.

Bei der Errichtung und den zukünftigen Betrieb der Außen-Beleuchtungsanlagen für das NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in 39517 Tangerhütte ist somit darauf zu achten, dass es infolge von Lichtimmissionen nicht zu Beeinträchtigungen und Belästigungen der Nachbarschaft kommt.

Die LAI-Licht-Richtlinie [01] gibt detaillierte Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen künstlicher Lichtquellen. Diese Richtlinie ist von den zuständigen Immissionsschutz-Behörden beim Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bei der Zulassung und Überwachung von Anlagen in Bezug auf die Prüfung, Messung sowie Beurteilung von Lichtimmissionen zu beachten. Daneben wird diesbezüglich vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (<https://lau.sachsen-anhalt.de/luft-klima-laerm/elektromagnetische-felder-undlicht/licht/>) zusätzlich auf die aktuelle Untersuchung "Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen [03] verwiesen.

Das vorliegende Prognose-Gutachten wurde dementsprechend nach den in der Licht-Richtlinie enthaltenen Vorgaben unter informativer Berücksichtigung der LANUV-Info 42 durchgeführt, um einen aussagekräftigen Nachweis über die durch die zusätzlich zur dort bereits bestehenden Beleuchtung geplante Außenbeleuchtungsanlage

des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ zu erwartenden Lichtimmissionen zu führen.

Als zu untersuchende Immissionsorte wurden nach Inaugenscheinnahme der derzeitigen

Örtlichkeit folgende vorhandene Gebäude mit zur geplanten Außenbeleuchtungsanlage (LED-Werbe-Leuchtttransparente, neu zu errichtende Parkflächenleuchten) orientierten Fensterfassaden für die nachfolgenden Untersuchungen festgelegt. Das zum Ortstermin noch vorhandene Gebäude Bismarckstr. 36 wird gemäß aktuellem Planstand abgerissen und ist in der Lichtimmissionsbewertung demnach nicht

berücksichtigt.

- Bismarckstraße 32 (Altbau, 2-geschossig, OG Fenster zum NVZ ausgerichtet, Wohnnutzung nicht eindeutig festgestellt (Prüffassade OG Ri. Osten / Bahngleise in 3-6 m Höhe))
- Bismarckstraße 34 (Altbau Fachwerk in Sanierung, 2-geschossig, spätere Wohnnutzung unbekannt (Prüffassade OG Ri. Osten / Parkplatz in 3-6 m Höhe))
- Bismarckstraße 40 (Wohnhaus, 5-geschossig (Prüffassade ab OG Ri. Süden / Parkplatz in 3-10 m Höhe))
- Breidscheidstraße 1A (Geschäftshaus, 4-geschossig, derzeit nur Bank, Arztpraxen, spätere Wohnnutzung nicht auszuschließen (Prüffassade ab OG Ri. Osten / Bahngleise in 4-10 m Höhe))

Im Rahmen der Lichtimmissionsberechnungen wurden fiktiv unterschiedlich große, LED-Leuchtttransparente in Fassadenmontage nach bisheriger Entwurfsplanung (Bild 02), ein Licht-Werbepylon (Bild 03) innerhalb des Parkplatz-Einfahrbereiches Bismarckstraße zum geplanten NVZ, Außenleuchten zur Beleuchtung des Warenanlieferungsbereiches sowie Lichtmast-Leuchten für die neben den bestehenden öffentlichen Bahnhofsparkplätzen neu zu errichtenden Kundenparkflächen angenommen.

Sämtliche Berechnungen wurden ohne Berücksichtigung des vorhandenen abschattenden Baumbewuchses durchgeführt.

In der Licht-Richtlinie sind Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit von der Gebietsart und der Immissionszeit für die maximal zulässige mittlere Beleuchtungsstärke in Fensterebene (Licht-Richtlinie 4.1 Tabelle 1) zur Bewertung der Raumaufhellung angegeben, die maximal zulässige Störwirkung durch Blendung lässt sich nach Licht-Richtlinie über den Proportionalitätsfaktor k (Licht-Richtlinie 5.2 Tabelle 2) in Abhängigkeit von der Gebietsart und der Immissionszeit sowie den vorliegenden geometrischen und lichttechnischen Anlagendaten und den vorherrschenden Umgebungshelligkeiten näherungsweise berechnen.

Für die vorliegenden Immissionsorte wurde eine Zuordnung zu Kat. 3 (Dorf-, Mischgebiete) vorgenommen.

Als Haupt-Immissionszeit wird nach Angabe des Bauherrn eine Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr den Beurteilungen zugrunde gelegt. Die nachts möglicherweise allein eingeschaltete Parkflächenbeleuchtung wird zusätzlich für eine Immissionszeit von 22 Uhr bis 06 Uhr im

Hinblick auf Lichtimmission überprüft.

Danach ist nach Licht-Richtlinie als Lichtimmissionsrichtwert für die vertikale Beleuchtungsstärke eine max. mittlere Beleuchtungsstärke in Fensterebene von $\bar{E}_F = 5 \text{ lx}$ als Anforderungswert zur maximal zulässigen Raumaufhellung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr anzusetzen ($\bar{E}_F = 1 \text{ lx}$ für die Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr). Die max. tolerable Störwirkung durch Blendung der einzelnen Strahler ist abhängig von der jeweiligen Immissionsortgeometrie zu den Blendlichtquellen und wurde in Kap. 3.2 für die verschiedenen Immissionsorte und Blendsituationen näherungsweise berechnet.

Nach Auswertung und Beurteilung der berechneten Werte ergibt sich folgendes:

- a) Der für die untersuchten Immissionsorte nach Licht-Richtlinie anzusetzende Immissionsrichtwert für die maximal zulässige Raumaufhellung von 5 lx wird beim beabsichtigten Betrieb der geplanten Außenbeleuchtungsanlage des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in der fiktiv angenommenen Anlagensituierung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr auch bei der Berücksichtigung der gegebenenfalls als intensiv farbig anzusehenden Werbe-Leuchtttransparente deutlich nicht überschritten. Auch für die nachts möglicherweise alleinig eingeschaltete Parkflächenbeleuchtung liegt die nachgewiesene Raumaufhellung deutlich unter dem nach Licht-Richtlinie anzusetzenden Immissionsrichtwert von 1 lx.*
- b) Die nach Licht-Richtlinie anzusetzenden Immissionsrichtwerte zur Störwirkung durch Blendung einzelner Lichtquellen werden beim beabsichtigten Betrieb der geplanten Außenbeleuchtungsanlage des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in der fiktiv angenommenen Anlagensituierung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr für die untersuchten Immissionsorte und Blendsituationen nach Prognose-Berechnung ebenfalls nicht überschritten. Eine Störwirkung durch Blendung der geplanten Parkflächenleuchten im möglicherweise nächtlichen Betrieb (22 Uhr bis 06 Uhr) kann ebenfalls nicht festgestellt werden.*

Darüber hinaus werden die in der LANUV-Info 42 [03] genannten Hinweise zu Maßnahmen für die Vermeidung und Minderung störender Lichtimmissionen in der vorliegenden Anlagensituierung berücksichtigt. Dies sind im Einzelnen bei der Parkflächenbeleuchtung die Verwendung von Niedrigmastleuchten mit gezielter Lichtverteilung nach unten auf die zu beleuchtende Fläche, bei der Lichtwerbung eine Begrenzung der Helligkeit der Leuchtttransparente auf maximal 500 cd/m^2 , der Verzicht auf Wechsellicht, ausreichender Abstand von Werbepylonen zu Wohnnutzungen sowie dem Bedarf angepasste Betriebszeiten.

Somit kann aufgrund des vorliegenden Prognose-Gutachtens insgesamt aus lichttechnischer wie immissionsrechtlicher Sicht kein Konflikt bei der Errichtung einer Licht-Werbeanlage wie Parkflächenbeleuchtung für das geplante NVZ „NORMA Bismarckstraße“ festgestellt werden, sofern bei der späteren Ausführung eine lichttechnisch gleichwertige Anlagensituierung wie im Gutachten verwendet realisiert wird.“

11 Altlasten / Munitionsbelastung

Altlasten

Der Stadt Tangerhütte sind für das Plangebiet keine den vorgesehenen Nutzungen entgegenstehenden Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder andere Kontaminationen bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

Bei schädlichen Bodenveränderungen, bei denen aufgrund von Art, Ausbreitung oder Menge der Schadstoffe in besonderem Maße Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, kann gemäß BodSchAG LSA vom 02.04.2002 die zuständige Behörde Sanierungsuntersuchungen, die Erstellung eines Sanierungsplanes sowie die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen verlangen.

Munitionsbelastung

Der Stadt Tangerhütte liegen für das Plangebiet keine Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Sollten dennoch bei künftigen Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

Entsprechend KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Es ist ferner verboten, Flächen, auf denen Kampfmittel entdeckt worden sind, zu betreten oder Anlagen oder Vorrichtungen zur Kennzeichnung von Gefahrenbereichen im Sinne der KampfM-GAVO zu beschädigen, unwirksam zu machen oder ohne Zustimmung der zuständigen Sicherheitsbehörde zu beseitigen.

12 Belange des Denkmalschutzes

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG) des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert

zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA wird hingewiesen, insbesondere auf § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

13 Naturschutz und Forsten

Die naturschutzfachlichen Belange zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte werden im beigefügten Umweltbericht (Teil C) abgehandelt. Die nachfolgenden Ausführungen geben die zusammenfassenden Ergebnisse des Umweltberichtes wieder.

Der Änderungsbereich des FNP's hat eine Größe von 1,7 ha.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist das Plangebiet, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab und soll im Parallelverfahren geändert werden.

Am Standort des Lebensmitteldiscounters wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Im Sondergebiet Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.512 qm Verkaufsfläche zulässig, die Sortimente wie einen Lebensmitteleinzelhandel (1.200 qm), einen Bäcker und Metzger (250 qm) sowie einen Shop (62 qm) vorsehen.

Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar. Durch die Lage des Vorhabens im Innenstadtbereich der Stadt Tangerhütte werden naturschutzfachliche Belange nur in allgemeiner Wertigkeit beeinträchtigt. Zu nennen sind hier Neuversiegelungen, Baumfällungen sowie artenschutzrechtliche Belange für Vögel und Fledermäuse.

Als Kompensationsmaßnahme sind ein umfassender Abriss von planinternen Gebäudeflächen an der Bismarckstraße mit anschließender Rekultivierung und der Bepflanzung mit einer Streuobstwiese geplant. Eine weitere gleichgeartete Obstwiese ist als eine weitere Maßnahme im südlichen B-Plangebiet vorgesehen. Diese integriert die bestehenden Gehölze und sichert somit den Biototyp langfristig.

Forstrechtliche Belange werden von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte nicht berührt.

14 Flächenbilanz

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte	wirksame Darstellung	geänderte Darstellung
Gemischte Baufläche	0,54 ha	0 ha
Sondergebiet - Einzelhandel	0 ha	0,85 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parken	0 ha	0,62 ha
Grünflächen	0,93 ha	0 ha
- Zweckbestimmung Parkanlagen	0,13 ha	0 ha
- Zweckbestimmung Dauerkleingärten	0,80 ha	0 ha
Gesamt	1,47 ha	1,47 ha

Hinweis zu Normen:

Die in der Änderung des Flächennutzungsplanes, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zur Änderung des Flächennutzungsplanes erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune während der Dienststunden eingesehen werden. Die entsprechenden DIN-Normen können auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Teil C
Umweltbericht

Umweltbericht

4. Änderung Flächennutzungsplan in der Stadt Tangerhütte

Landkreis Stendal, Sachsen-Anhalt

Entwurf

Bearbeiter Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR
 Hauptstr. 31
 16845 Sieversdorf
 Dr. B. Schulze
 Dipl.-Ing. (FH) D. Meisel



Unterschrift
(Planverfasser)

Stand: Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
	a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	6
	b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	8
2	Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)	8
	a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann	8
	b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge.....	20
	aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	20
	bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,.....	20
	cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	29
	dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	29
	ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),.....	29
	ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	29
	gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,.....	30
	hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;	30
	c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	30

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	30
e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	31
3 Zusätzliche Angaben	31
a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,	31
b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,	31
c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,	31
d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes im Stadtzentrum von Tangerhütte (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH)	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2018)	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2018)	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefährender Lage des Vorhabengebiets – Blatt 24 Stendal	9
Abbildung 5: Untersuchungsfläche <i>Zauneidechse</i>	16
Abbildung 6: Ansicht Gartenbrache, Blick Süd	17
Abbildung 7: Höhlung in Obstbaum Nr. 9	17
Abbildung 8: alte Gartenlaube, Südostgrenze B-Plangebiet	18
Abbildung 9: alte Gartenlaube, Ostgrenze B-Plangebiet	18
Abbildung 10: potentielle Immissionsorte nach Inaugenscheinnahme	22
Abbildung 11: historisches Gebäude, versiegelte Flächen – ausgegrenzt aus B-Plan (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung)	27
Abbildung 12: nördliche, überbaute Flächen (geplanter Abriss)	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotoptypen des Untersuchungsraumes	10
Tabelle 2: Brutvogelarten B-Plangebiet „NORMA Bismarckstraße“, Stadt Tangerhütte 2018	15

1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB und § 8 BauGB i.V.m. § 12 BauGB. Mit der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde das Büro Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hohenberg-Krusemark, beauftragt.

Dem Ingenieurbüro Ellmann/Schulze wurde der Auftrag erteilt, eine naturschutzfachliche Eingriffsbewertung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ in der Stadt Tangerhütte, Landkreis Stendal, Bundesland Sachsen-Anhalt, durchzuführen.

Für das Vorhaben ist es ebenfalls erforderlich, den vorhandenen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Tangerhütte zu ändern.

Für das ca. 1,7 ha große B-Plangebiet in zentraler Lage der Stadt Tangerhütte, welches jedoch als Außenbereich im Innenbereich ausgewiesen ist, sind sämtliche umweltrelevanten Auswirkungen zu prüfen. Gemäß § 2 des Baugesetzbuches¹ bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung („Umweltbericht“) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes, welcher durch die geplante Bauplanung entsteht, soll durch eine Analyse des Bestandes und möglicher Konflikte sowie durch das Erarbeiten von Lösungen zur Vermeidung und Verminderung von ggf. auftretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erfolgen. Durch das Vorhaben ist mit Versiegelungen, Baumfällungen sowie ggf. mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Bei der vorliegenden Fassung des Entwurfs ist vom Bestand und vom erstellten Planentwurf des B-Planes von 05/2020 auszugehen.

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches² bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung („Umweltbericht“) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht – Stand Entwurf - wurde auf Grundlage der Vorschrift durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017, erstellt.

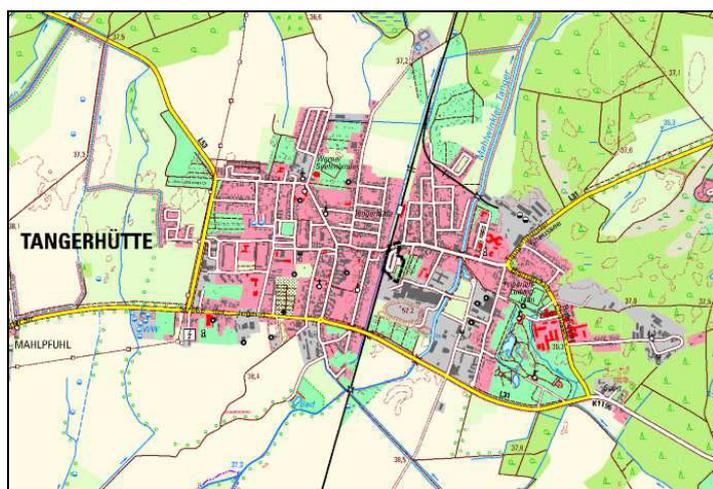


Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes im Stadtzentrum von Tangerhütte (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH)

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

- a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie den ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Fleischer mit 250 qm, Shopfläche (Post) mit 62 qm). Bezogen auf den Bäcker und den Fleischer ist davon auszugehen, dass maximal 100 m² als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zur Verfügung stehen werden, da zwischen beiden Verkaufsbereichen ein gemeinsamer Gastronomiebereich vorgesehen ist. Mit einer Postfiliale in der Shopfläche wird zudem ein Dienstleister den Standort ergänzen. Der Altstandort umfasste eine Verkaufsfläche von ca. 608 qm. Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar.

(...)

Wie bereits erwähnt beabsichtigt der Lebensmitteldiscounter seinen derzeitigen Standort an der Birkholzer Chaussee (L 31) aufzugeben. Die Neuansiedlung im Bereich der Bismarckstraße / Bahnhofsvorplatz bietet dem Lebensmitteldiscounter eine Verbesserung der Versorgungsstruktur sowie der Erhöhung der Kundenfrequenz im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Tangerhütte.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist mit Wirkung vom 10.02.1993 in Kraft getreten. Im Flächennutzungsplan der Tangerhütte ist das Plangebiet, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab und wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2018)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzend an die Bahnstrecke Wittenberge - Magdeburg eine Mischbaufläche und in der Tiefe des Vorhabengebietes eine Grünfläche dargestellt.

Der zu ändernde Flächennutzungsplan (4. Änderung) wird künftig neben dem Sondergebiet Einzelhandel eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken enthalten.

Für das sich auf dem Flurstück 244/6, Flur 6 in der Gemarkung Tangerhütte befindende einzelne Gebäude wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche - M auf eine Bautiefe an der Bismarckstraße reduziert. Die Verkehrsfläche wird aus dem Generalisierungsgedanken der vorbereitenden Bauleitplanung heraus, nicht gesondert dargestellt.

Die beabsichtigte Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte sieht wie folgt aus:



Abbildung 3: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2018)

Flächenbilanz

Flächenausweisung	Fläche	Prozentualer Anteil
Sondergebiet Einzelhandel	7.672 qm	42,15 %
Verkehrsflächen davon		
• Straßenverkehrsfläche	3.809 qm	20,93 %
• öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.336 qm	18,33 %
• öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich / Fußweg	801 qm	4,40 %
Grünflächen	267 qm	1,47 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.315 qm	12,72 %
Gesamt	18.200 qm	100,00 %

b) *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden*

Grundlagen für die Erstellung dieses Umweltberichtes bilden:

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010. Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 6 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
- Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand von 05/2020, erarbeitet von Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hohenberg-Krusemark.
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte aus dem Jahr 1993
- „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004
- Lage- und Höhenplan (Stand: 11/2017) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) T. Nitz, Stendal

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

a) *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann*

Lage und Nutzung

Die Stadt Tangerhütte befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Stendal. Das Plangebiet selbst liegt zentral gelegen innerhalb der Stadt südlich der Bismarckstraße.

Während der westliche Teil der geplanten Änderungsfläche überwiegend einer Nutzung als Bahnhof bzw. Bahnhofsvorplatz mit Parkflächen unterliegt, dominieren den östlichen Teil des Gebietes eher aufgelassene Gartenflächen mit einzelnen Obstbäumen.

Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Klima, Natur und Landschaft

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist wie erwähnt bereits weitgehend anthropogen beeinflusst. Dabei wird der westliche Teil weitgehend durch Parkflächen und angrenzenden Grünflächen eingenommen. Der westliche Teil wurde zu früherer Zeit als Kleingarten genutzt, liegt jedoch jetzt bereits länger brach und unterliegt einer fortschreitenden Sukzession.

Funktionen wie zur Erholung sind innerhalb des Gebiets der FNP-Änderung nicht gegeben.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Der Fluss Tanger verläuft östlich in ca. 400 m von Nord nach Süd.

Gemäß der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung³ (MMK) werden folgende Angaben in Bezug zu den Grundwasserverhältnissen ausgesagt:

Grundwasser, 15-10 dm unter Flur

Die Grundwasserfließrichtung verläuft parallel des Tangers in Richtung Süden. Die Qualität des Grundwassers ist nicht bekannt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Verhältnisse im Anstrom des Plangebietes der 1. GWL Nährstoffanreicherungen vorhanden sind.

Schutzgut Boden

Gemäß der o.g. MMK werden für den Planungsraum *Halb- und vollhydromorphe Auenlehmsande* ausgewiesen. Für den näheren Standort des Plangebiets sind folgende Bodeneigenschaften vorhanden:

AI3c 2 Auendecklehmsand- und Auenlehmsand-Vegagley und -Braungley

Die örtlich natürlicherweise anstehenden Substrate besitzen demnach folgende Eigenschaften:

- Grundwasserneubildungsvermögen sehr gut – gut
- Filtereigenschaften gut
- Pufferwirkung mittel
- Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung vorhanden

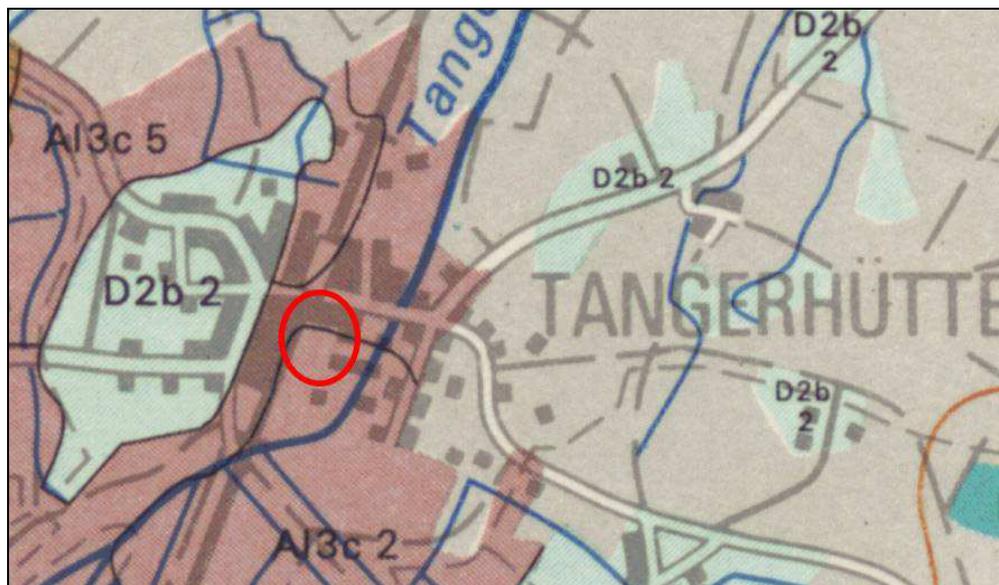


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefährender Lage des Vorhabensgebiets – Blatt 24 Stendal

³ 1979, Maßstab 1:100.000

Schutzgut Klima/Lufthülle

Das Klima im Plangebiet wird sowohl vom Küsten- als auch vom Binnenlandklima beeinflusst und ist daher als Übergangsklima zwischen „feucht - sommerkühl und wintermild“ sowie trocken – sommerwarm und relativ winterkalt“ einzustufen.

Das betreffende Gelände der FNP-Änderung ist durch die Stadtlage und bereits z.T. stark versiegelte Flächen gekennzeichnet. Lediglich im östlichen und südöstlichen Teil sind mit den aufgegebenen Gartenflächen nur geringe Flächenversiegelungen bzw. Überbauungen gegeben.

Schutzgut Arten/Biotope

1. Biototypen

Die Biototypen des Untersuchungsraumes wurden nach dem Schlüssel des Landes Sachsen-Anhalt auf der Basis von Luftbildern kartiert. Außerdem wurde eine kleinteiligere Kartierung durch zusätzliche Begehungen am 30.11.2017 und 13.06.2018 vorgenommen.

In der Karte Anlage 1 des Umweltberichtes zum B-Planverfahren ist die Lage der einzelnen Biotypen dargestellt.

Die Vegetation ist ein wesentliches Strukturelement einer Landschaft. Über die Besiedlung mit Pflanzengesellschaften können Aussagen zu Nährstoff- und Nutzungsverhältnissen, aber auch zu Störungen und Belastungen getroffen werden.

Das Vorkommen gefährdeter Arten und Pflanzengesellschaften, aber auch kennzeichnender und charakteristischer Vegetationsstrukturen gibt Auskunft zum gegenwärtigen Gefährdungsgrad und zu Entwicklungsmöglichkeiten der Vegetation.

Die Bezeichnung der einzelnen Biotope wurde nach der *Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt*⁴ sowie dem *Katalog der Biototypen und Nutzungstypen für cir-luftbildgestützte Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt*⁵ vorgenommen.

Folgende Biototypen sind für den Planungsraum (B-Plangebiet und Flächen angrenzend) relevant.

Tabelle 1: Biototypen des Untersuchungsraumes

Biotop-code	Biototyp / Lebensraumtyp (LRT)	Schutz §§ 29 u. 30 BNatSchG / §§ 21 u. 22 NatSchG LSA⁶	FFH-LRT	Lage / Bemerkung
BS / BSs	Siedlungsstrukturen, städtisch geprägt			Stadtlage Tangerhütte im Zufahrtbereich zum Bahnhof (Mischgebiet)
VSB / BVs	Straße (versiegelt)			Bismarckstraße und Zuwegung zu den Parkflächen, Bushaltestellen des Bahnhofs
VSA / BVs	Straße teilversiegelt			Alle Parkflächen; Niederschlagswasser wird in angrenzende Grünflächen geleitet
GSA / KGt	Unversiegelte Grünflächen des Straßen- / Parkraumes / Bankette			Artenarme Grünflächen, teilweise als Mulde ausgebildet; östliche Grünflächen um die Gartenanlage
URA /	Ruderalflur			Aufgeschütteter Hügel mit rudera-

⁴ MBL. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004

⁵ Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt.1992.

⁶ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA). Vom 10. Dezember 2010.

Biotop-code	Biotoptyp / Lebensraumtyp (LRT)	Schutz §§ 29 u. 30 BNatSchG / §§ 21 u. 22 NatSchG LSA ⁶	FFH-LRT	Lage / Bemerkung
KSt				ler Vegetationsausstattung; ungenutzt, kennzeichnende Arten (u.a.): <i>Kanad. Goldrute, Landreitgras, Schafgarbe, Quecke, Einj. Rispengras, Beifuß, Waldrebe, Sukzession</i>
AKA / BGge AKE / BGge	Bauerngarten, Kleingartenanlage, teilweise aufgelassen, strukturreich			Im östlichen Teil des B-Plangebiets; einzelne kleine Gebäude; ruderales Vegetation, Reste von gärtnerischen Zier- und Kulturpflanzen; einzelne ältere Obstgehölze und weitere Baumarten Kennzeichnende Arten: Walnuss, Birne, Apfel, Pflaume, Fichte, Kiefer, weitere Koniferen, Brombeere, Heckenrose, Waldrebe, Knöterich (Neophyt), Ziersträucher, Landreitgras, Goldrute
HEC	Baumgruppe, heimische Arten			Esche, Birke, Ulme, Eiche; Jungaufwuchs
HEX	Sonstiger Einzelbaum			Alte Pyramidenpappel im nordöstlichen Teil des B-Plangebiets (Stammdurchmesser ca. 80 cm)

Im Untersuchungsgebiet konnten keine nach § 30 BNatSchG oder § 21 bzw. § 22 NatSchG LSA geschützte Biotoptypen kartiert werden.

Die vorhabenrelevanten Biotoptypen aus Tabelle 1 werden nachfolgend kurz charakterisiert.

Fotodokumentation



Blick von Süden in das Gebiet der FNP-Änderung; befestigte Straßen- und Parkflächen



Südliche Grenze des Gebiets der FNP-Änderung; kleines Feldgehölz bereits außerhalb gelegen



Aufgeschütteter Hügel im nordöstlichen Teil des Gebiets der FNP-Änderung; im Hintergrund alter Einzelbaum der Pyramidenpappel



Blick vom Hügel in westlicher Richtung zum Bahnhof



Parkflächen; Blick Richtung Südwest



Blick auf die aufgelassenen Gartenflächen



Östliche Grenze des Gebiets der FNP-Änderung:
Blick SO



Stark ruderalisierte / verbuschte ehem. Gartenflächen, einzelne Gartenlauben, strukturreich

2. Arten

Arterfassungen erfolgten gemäß den Vor-Ort-Bedingungen für die Artengruppe der Brutvögel sowie im Bereich des aufgeschütteten Hügel für Reptilien (Zauneidechse). Für erstere Artengruppe konnte das Untersuchungsgebiet auf die verwilderten Gartenbereiche fokussiert werden, da die Parkflächen in Bahnhofsnähe zum einen keine Habitate für Vogelarten bieten bzw. zum

anderen planerisch nicht verändert werden. Die Erfassungen erfolgten wie auch für die Art *Zauneidechse* im Jahr 2018.

Für alle weiteren Artengruppen wie z.B. Fledermäuse erfolgten Potentialabschätzungen aufgrund der gegebenen Habitatbedingungen. Eine gesonderte Prüfung erfolgt für die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ebenfalls in der separaten artenschutzrechtlichen Prüfung (AFB).

2.1 Erfassung der Brutvogelfauna

Methodik

Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet des östlichen Bbauungsplanes mit den aufgelassenen Gartenflächen sowie die angrenzenden Flächen wurden nach den Vorgaben der *Revierkartierungsmethode*⁷ und den Angaben aus SÜDBECK et al. (2005)⁸ mehrmals begangen. Aufgrund des nur eingeschränkt möglichen Artenspektrums innerhalb des Plangebiets konnte die Anzahl der Termine reduziert werden. Die Größe des Untersuchungsgebietes (UG) nahm ca. 1,0 ha ein.

Untersuchungsumfang

Das Gesamtgebiet wurde zu folgenden 4 Terminen begangen:

21.03.2018, 08.30 – 09.30 Uhr	Brutvogelkartierung, Spechtkontrolle
11.04.2018, 07.00 – 08.30 Uhr	Brutvogelkartierung
01.06.2018, 06.00 – 07.30 Uhr	Brutvogelkartierung
13.06.2018, 07.00 – 08.30 Uhr	Brutvogelkartierung

Bei der ersten Begehung erfolgte eine Prüfung der Untersuchungsflächen auf Habitatbedingungen für Eulenarten, insbesondere für den *Waldkauz* und die *Waldohreule*. Hierzu erfolgte eine eingehende Prüfung der Baumbestände im blattlosen Zustand, z.T. mit einem Fernglas Zeiss 10x40. Die Prüfung ergab keine geeigneten Habitatbäume innerhalb des B-Plangebiets, so dass keine gesonderte Abenderfassung von Eulenarten erfolgte.

Bei den Morgenkartierungen wurde auf das Verhören der Gesänge sowie auf Sichtbeobachtungen von revier- und brutanzeigendem Verhalten der Vögel geachtet. Als potentielle *Brutvögel*, d.h. Individuen, die voraussichtlich im angetroffenen Raum zur Brut schreiten, wurden gewertet, wenn zumindest eine der folgenden Verhaltensweisen der Vögel registriert wurde:

- zweimalige Feststellung eines singenden Männchens an einem Ort
- Warnverhalten
- Futter- / nistmaterialtragende Alttiere
- Befliegen eines Nestes / Höhle
- gesehene Jungvögel

Weiterhin wurden Arten, bei denen die angegebenen Kriterien nicht beobachtet werden konnten, die sich aber zur betreffenden Zeit am geeigneten Brutort aufhielten, als *Brutzeitfeststellung* gewertet.

⁷ BIBBY, COLIN J. (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neumann. Radebeul.

⁸ Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Wetterbedingungen

Datum	Uhrzeit	Wetter
21.03.2018	08.30 – 09.30 Uhr	Sonne, - 1 °C, kein Wind
11.04.2018	07.00 – 08.30 Uhr	bedeckt, heiter, kurzer Schauer, 10 °C, kein Wind
01.06.2018	06.00 – 07.30 Uhr	Sonne, 20 °C, kein Wind
13.06.2018	07.00 – 08.30 Uhr	Bedeckt, heiter, 18 °C, Wind 1-2 (W)

Ergebnisse

Im Weiteren erfolgt die tabellarische Auflistung aller festgestellten Vogelarten.

In der folgenden Tabelle wird neben den Artnamen, dem Artkürzel sowie dem Status der Vogelart eine Zuordnung zu den europäischen Schutzkategorien der EU-Vogelschutzrichtlinie, Anhang I⁹ vorgenommen. Des Weiteren erfolgt ein Abgleich der vorgefundenen Arten mit den Angaben der Bundesartenschutzverordnung¹⁰ und der Roten Liste des Bundeslandes Sachsen-Anhalt¹¹.

Die farblich hervorgehobenen Arten wurden innerhalb der Flächen der Gartenbrache festgestellt, welche baulich verändert werden soll.

Legende Tabelle 2:

EU-VR Anhang I	EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG), Anhang I
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung + streng geschützte Arten
RL-LSA	Rote Liste Sachsen-Anhalt (1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste)
B, BN	Gesangsrevier / potentieller Brutvogel, Brutnachweis
BZF, NG	Brutzeitfeststellung, Nahrungsgast
Rev.	Brutrevier
BP	Brutpaar
sM	singendes Männchen

⁹ Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG).

¹⁰ Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16.05.2005).

¹¹ ORNITHOLOGENVERBAND SACHSEN-ANHALT E.V. (2017): Rote Liste der Brutvögel des Landes Sachsen-Anhalt. Band 22, Sonderheft 2017.

Umweltbericht - 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tangerhütte
Landkreis Stendal, Sachsen-Anhalt

Tabelle 2: Brutvogelarten B-Plangebiet „NORMA Bismarckstraße“, Stadt Tangerhütte 2018

Art - deutsch	Art - wissenschaftlich	Status UG + ca. 50 m Radius	Kürzel in Karte	Eintrag EU-VR Anhang I	BArtSchV	RL-LSA (2017)	Bemerkung
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	B	Rt				1 Rev. innerhalb des B-Plangebiets in verwilderten Gartenflächen
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	BZF	Bsp				Einmalige Feststellung in kleiner Waldfläche südl. des B-Plangebiets
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	B	Zk				Brutvogel der kleinen Waldfläche südl. des B-Plangebiets
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B	Rk				2 Rev. innerhalb des UG; 1 Rev. innerhalb des B-Plangebiets in verwilderten Gartenflächen
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BN, B	Am				2 Rev. in angrenzenden Gehölzbeständen
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	B	Mö				2 Rev. innerhalb des UG; 1 Rev. innerhalb des B-Plangebiets in verwilderten Gartenflächen
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	Zi				2 Rev. innerhalb des UG; 1 Rev. innerhalb des B-Plangebiets in verwilderten Gartenflächen
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	B	Km				2 Rev. innerhalb des UG, beide nur angrenzend
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	NG	Nk				Nahrungssuchend auf Freiflächen im Bereich der Parkflächen
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	B, NG	S			v	1 Rev. südl. angrenzend in kleiner Waldfläche

Zusammenfassung der Tabelle 2:

Im Ergebnis der Erfassungen konnten insgesamt **10 Vogelarten** innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden.

Es konnte keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie oder der Bundesartenschutzverordnung nachgewiesen werden.

In der Roten Liste Sachsen-Anhalts (2017) wird für das untersuchte Gebiet nur der *Star* in der Kategorie V – Vorwarnliste geführt.

2.2 Kontrollerfassung Zauneidechse

Methodik

Untersuchungsraum (UG)

Als einzig mögliche Habitatflächen der Art kamen besonnte, mit meist dichter ruderaler Vegetation bestandene Aufschüttungen im nördlichen Teil des B-Plangebiets in Betracht. Die aufgelassenen Gartenflächen zeigten eine sehr dichte Vegetation und teilweise Beschattung, die Verkehrs- und Parkflächen im westlichen Teil unterlagen einer intensiven Nutzung bzw. zeigten keine Habitatflächen.

Im Bereich der genannten Aufschüttung erfolgten Untersuchungen zur Gruppe der Reptilien.



Abbildung 5: Untersuchungsfläche *Zauneidechse*

Untersuchungsumfang 2018

Die Untersuchungen erfolgten bei günstiger warmer und sonniger Witterung. Die o.g. Strukturen wurden zu folgenden Terminen abgesucht:

01.06.2018, 08.00 – 09.00 Uhr	Absuchen von pot. Sonnenbadeplätzen
21.06.2018, 07.30 – 8.30 Uhr	Absuchen von pot. Sonnenbadeplätzen, Suche nach juv. Tieren
05.07.2018, 08.30 – 9.30 Uhr	Absuchen von pot. Sonnenbadeplätzen, Suche nach juv. Tieren

Wetterbedingungen

Datum	Uhrzeit	Wetter
01.06.2018	08.00 – 09.00 Uhr	Sonne, 20 °C, kein Wind
21.06.2018	07.30 – 8.30 Uhr	Sonne, 20 °C, kein Wind
05.07.2018	08.30 – 9.30 Uhr	Sonne, Schleierwolken, 18 °C, Wind 2 (W)

Ergebnisse

Im Ergebnis der Erfassungen gelang kein Nachweis der *Zauneidechse*. Als Hauptgrund wird die insgesamt sehr dichte, ruderale Vegetation angenommen. Wie die Abbildung 5 zeigt, fehlen artspezifisch wichtige, freie und vegetationsarme Areale. Weiterhin sind vertikale Strukturen, die mögliche Verstecke oder Überwinterungsplätze bieten oder auch sandige Flächen für die Eiablage nicht vorhanden.

Der Rückbau der Aufschüttungen führt somit nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

2.3 Potentialuntersuchung Fledermäuse

Methodik

Untersuchungsraum (UG)

Neben einer Nutzung als Jagdraum bietet das B-Plangebiet nur geringe Habitatflächen für die Artengruppe an. Der Fokus lag somit auf den aufgelassenen Gartenflächen mit z.T. älteren Obstbäumen sowie alten Gartenlauben. Mit einbezogen wurde auch die alte Pyramidenpappel im nordöstlichen B-Plangebiet.



Abbildung 6: Ansicht Gartenbrache, Blick Süd

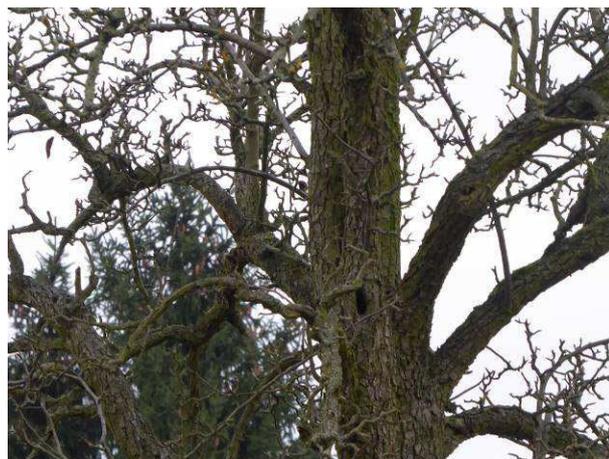


Abbildung 7: Höhlung in Obstbaum Nr. 9



Abbildung 8: alte Gartenlaube, Südostgrenze B-Plangebiet



Abbildung 9: alte Gartenlaube, Ostgrenze B-Plangebiet

Untersuchungsumfang 2018

Die Untersuchung der o.g. Strukturen erfolgte im Zuge der Biotoperfassung am 13.06.2018.

Schwerpunkt der Untersuchungen war das Auffinden von aktuellen Quartierstandorten in dem von der erforderlichen Rodung betroffenen Baumbestand sowie den abzureißenden Gartenlauben. Hierbei wurden sämtliche vom Boden aus erreichbare und als gewinnträchtig eingestuft Bereiche per Taschenlampe bzw. Spiegel eingehender auf einen Besatz mit Fledermäusen untersucht.

Ergebnisse

Es wurden keine lebenden Chiropteren in den Bäumen oder den Gartenlauben festgestellt. Es wurden weiterhin auch keine Kot- oder Urinspuren im Bereich der vorhandenen Baumhöhle des Obstbaumes oder den Gebäuden festgestellt.

Im Bereich der zu rodenden Bäume wurde ein Obstbaum mit einem guten Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt (Höhlung, vgl. Abb. 7).

Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist zu beachten, dass hier lediglich eine Erfassung potenzieller Quartierstrukturen ohne weitere Hilfsmittel (z. B. Hubsteiger) vorgenommen werden konnte. Es liegen zudem keine Daten darüber vor, inwieweit die betroffenen ehemaligen Gartenflächen über den Jahresverlauf Jagdhabitat für die lokal ansässigen Fledermausarten ist.

Aus o.g. Gründen erscheint es aus gutachterlicher Sicht erforderlich, entweder tiefergehende Untersuchungen zu empfehlen, oder aber die Folgen des Eingriffs modellhaft einzuschätzen (Worst-Case-Szenario).

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebiets Tangerhütte. Eine Einsehbarkeit aus der umgebenden Landschaft und somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind somit nicht gegeben.

Schutzgebiete und -objekte

Natura 2000- Gebiete nach § 32 BNatSchG

Innerhalb des Gebiets der FNP-Änderung befindet sich kein entsprechendes Schutzgebiet. In einer Entfernung von rund 1.400 m liegt in Richtung Norden folgendes FFH-Gebiet:

Eschengehege nördlich Tangerhütte (DE 3536-303)

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des Stadtgebietes von Tangerhütte sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Gebiets möglich.

Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG

keine

Nationalparke nach § 24 BNatSchG

keine

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG

keine

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

keine

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete nach §32 WHG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine anderen Schutzgebiete bekannt.

Bodendenkmale

Derartige Flächen und Objekte sind innerhalb des engeren UG nicht bekannt. Sollten bei eventuellen Erdarbeiten entsprechende Objekte entdeckt werden, sind die zuständigen Stellen des Denkmalschutzes zu benachrichtigen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie den ergänzenden Sortimenten (Drogerie mit 700 qm, Bäcker und Fleischer mit 200 qm, Post/Tabak/Lotto mit 100 qm). Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung und deren Umsetzung werden die notwendigen städtebaulichen Entwicklungen sowie die Nutzung von brachliegenden innerstädtischen Flächen verhindert. Das Ziel, der Vermeidung der Beanspruchung weiterer, unbelasteter Flächen z.B. im Außenbereich der Stadtlage Tangerhütte für Bebauungen, wird somit nicht erreicht.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Bei der Umsetzung des Vorhabens kann es je nach Bauzeit zu Beeinträchtigungen auf gehölzbrütende Vogelarten kommen (vgl. Kap. bb). Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

Schutzgut Mensch

Für eine Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen des Schutzes Mensch wurden zum Entwurf des Bebauungsplans verschiedene Untersuchungen durchgeführt: Es liegen demnach folgende Ergebnisse vor:

1. Mögliche Auswirkungen durch Lichtimmissionen
2. Mögliche Auswirkungen des Vorhabens durch Schallwirkungen
3. Mögliche Auswirkungen durch die Verlagerung des Einzelhandelsstandort

Die wesentlichen Aussagen der Ergebnisse der o.g. Untersuchungen werden nachfolgend dargestellt.

1. Negative Auswirkungen durch Lichtimmissionen

Zur planungsrechtlichen Absicherung bezüglich des Immissionsschutzes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „NORMA Bismarckstraße“ wurde ein Gutachten erarbeitet, welches die zu erwartenden Lichtemissionen durch geplante Licht-Werbeanlagen wie Parkflächenleuchten bewerten sollte. Zu ermitteln waren die für die Nachbarschaft wirksam werdenden Lichtimmissionen unter Berücksichtigung der anerkannten Richtlinien.

Beauftragt wurde hierbei das Büro Dr.- Ing. Steffen Müller, Lichtplaner u. Sachverständiger (ö.b.u.v.) für Kunst- u. Tageslichttechnik, Falkensee.¹²

Hieraus erfolgen zusammenfassend relevante Passagen.

Zur geplanten lichtemittierenden Beleuchtungsanlage für das NVZ „NORMA Bismarckstraße“ existieren derzeit noch keine Ausführungsdetails. Deshalb werden Leuchtdetail und Standorte annähernd aus vergleichbaren kürzlich ausgeführten Anlagen wie etwa dem NORMA Markt in 16845 Neustadt (Dosse) und lichttechnische Details der Werbe-Leuchtttransparente (Fassadenleuchtkästen, Pylone) nach allgemeinen Angaben der im vor-

¹² Dr.- Ing. Steffen Müller (2020): Neubauvorhaben NORMA Bismarckstraße, Lichtimmission geplanter Lichtwerbeanlagen und Parkflächenbeleuchtung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Neubauvorhaben NORMA Bismarckstraße mit Konzessionsflächen in 39517 Tangerhütte. Lichttechnisches Prognose-Gutachten zur Bewertung der Lichtimmission gemäß LAI Licht-Richtlinie und LANUV-Info 42 „künstliche Außenbeleuchtung“

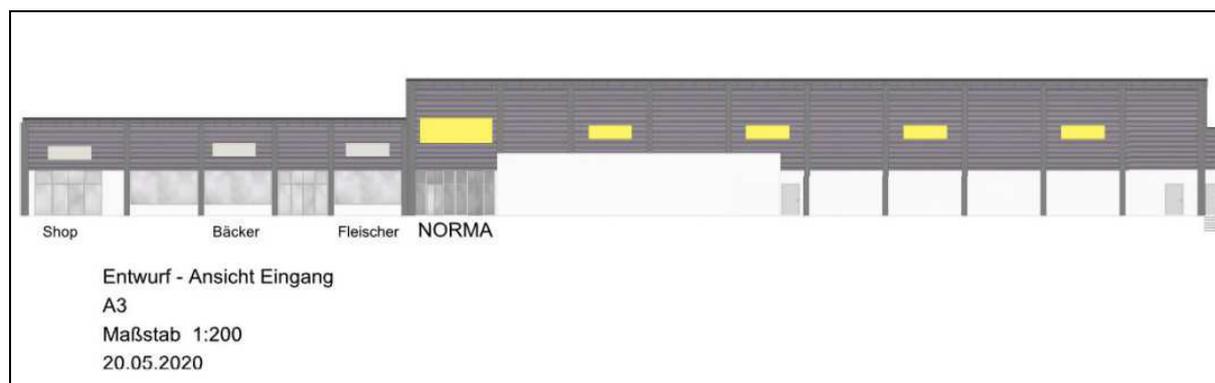
liegenden BV für die Werbetechnik Planungsbeteiligte (Werbetechnik Kassebaum Magdeburg) übertragen.

Ein Betrieb der geplanten Werbetechnik-Außenbeleuchtungsanlage ist lediglich eine halbe Stunde vor Ladenöffnung bis eine halbe Stunde nach Ladenschließung vorgesehen (ca. 6.30 Uhr bis max. 21.30 Uhr, Erweiterung der Öffnungszeiten bis 21 Uhr möglich).

Für die Prognose der durch die geplante Parkflächenbeleuchtungsanlage für die neben den bestehenden öffentlichen Bahnhofsparkplätzen neu zu errichtenden Kundenparkflächen hierdurch zu erwartenden Lichtimmissionen werden in den nachfolgenden Lichtberechnungen LED-Lichtmastleuchten der Firma lichtline (je 140 W / 18.700 lm) mit Lichtmasten von 6 m Standard-Höhe für eine mittlere Beleuchtungsstärke der Parkflächen von etwa 60 Lux angenommen. Die derzeit geplante Gebäude- und Parkflächenaufteilung zeigt folgende Entwurfs-Darstellung:



Die an den Fassaden des Neubauvorhabens geplanten Werbeleuchttransparente zeigt folgende Entwurfsansicht mit Blick vom Bahngleis Richtung Osten:



Dabei weist das große Werbeleuchttransparent eine Standard-Größe von 5 m x 1,7 m, die kleineren eine Standard-Größe von 3 m x 1 m auf. Nach Mitteilung der Firma Werbetechnik Kassebaum wird das große Werbeleuchttransparent (opaless FarbAcrylglas, ca. 30% Lichtdurchlässigkeit) mit gleichmäßig aufgeteilten High-Power LED-Modulen einer Gesamtanschlussleistung von etwa 415 W, die kleineren mit gleichmäßig aufgeteilten High-Power LED-Modulen einer Gesamtanschlussleistung von etwa 150 W hinterleuchtet.

(...)

Die nach Inaugenscheinnahme als potentiell einzustufenden Lichtimmissionsorte sind in folgender Ansicht (Abb. 10) gekennzeichnet:

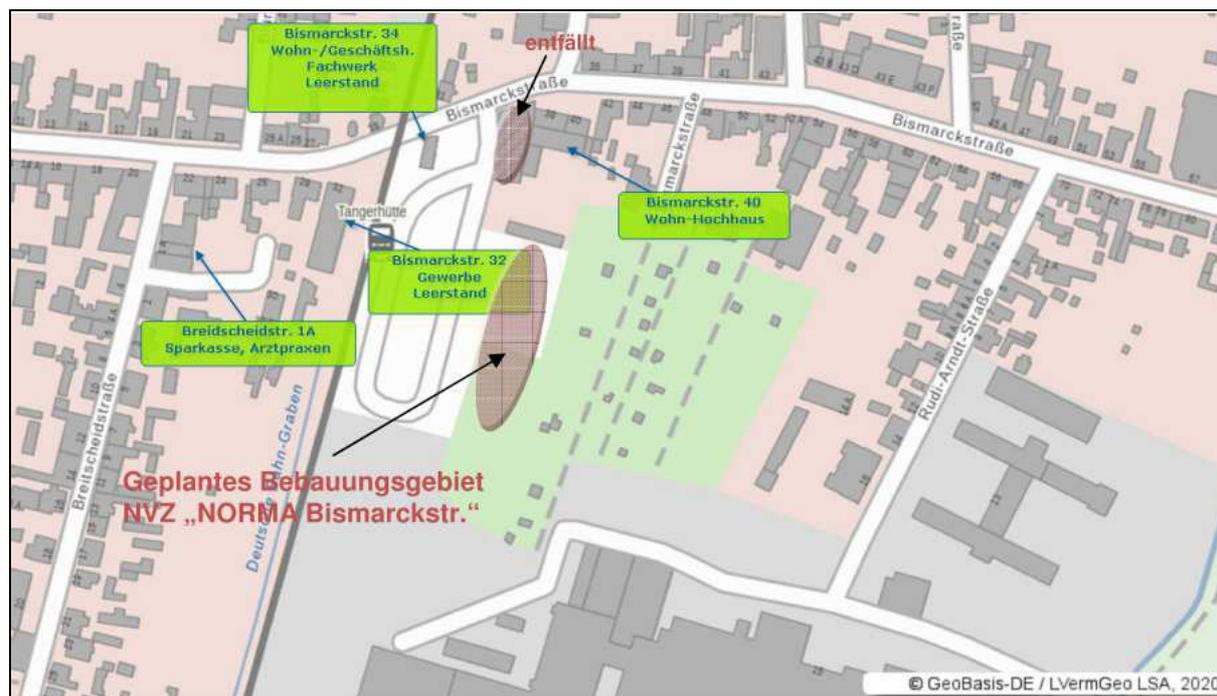


Abbildung 10: potentielle Immissionsorte nach Inaugenscheinnahme

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

(...)

Bei der Errichtung und den zukünftigen Betrieb der Außen-Beleuchtungsanlagen für das NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in 39517 Tangerhütte ist somit darauf zu achten, dass es infolge von Lichtimmissionen nicht zu Beeinträchtigungen und Belästigungen der Nachbarschaft kommt.

(...)

Als zu untersuchende Immissionsorte wurden nach Inaugenscheinnahme der derzeitigen Örtlichkeit folgende vorhandene Gebäude mit zur geplanten Außenbeleuchtungsanlage (LED-Werbe-Leuchtt transparente, neu zu errichtende Parkflächenleuchten) orientierten Fensterfassaden für die nachfolgenden Untersuchungen festgelegt. Das zum Ortstermin noch vorhandene Gebäude Bismarckstr. 36 wird gemäß aktuellem Planstand abgerissen und ist in der Lichtimmissionsbewertung demnach nicht berücksichtigt.

- **Bismarckstraße 32** (Altbau, 2-geschossig, OG Fenster zum NVZ ausgerichtet, Wohnnutzung nicht eindeutig festgestellt (Prüffassade OG Ri. Osten / Bahngleise in 3-6 m Höhe))
- **Bismarckstraße 34** (Altbau Fachwerk in Sanierung, 2-geschossig, spätere Wohnnutzung unbekannt (Prüffassade OG Ri. Osten / Parkplatz in 3-6 m Höhe))
- **Bismarckstraße 40** (Wohnhaus, 5-geschossig (Prüffassade ab OG Ri. Süden / Parkplatz in 3-10 m Höhe))
- **Breidscheidstraße 1A** (Geschäftshaus, 4-geschossig, derzeit nur Bank, Arztpraxen, spätere Wohnnutzung nicht auszuschließen (Prüffassade ab OG Ri. Osten / Bahngleise in 4-10 m Höhe))

Im Rahmen der Lichtimmissionsberechnungen wurden fiktiv unterschiedlich große , LED-Leuchtttransparente in Fassadenmontage nach bisheriger Entwurfsplanung (Bild 02), ein Licht-Werbepylon (Bild 03) innerhalb des Parkplatz-Einfahrbereiches Bismarckstraße zum geplanten NVZ, Außenleuchten zur Beleuchtung des Warenanlieferungsbereiches sowie Lichtmast-Leuchten für die neben den bestehenden öffentlichen Bahnhofsparkplätzen neu zu errichtenden Kundenparkfläche angenommen.

Sämtliche Berechnungen wurden ohne Berücksichtigung des vorhandenen abschattenden Baumbewuchses durchgeführt.

(...)

Nach Auswertung und Beurteilung der berechneten Werte ergibt sich folgendes:

a) Der für die untersuchten Immissionsorte nach Licht-Richtlinie anzusetzende Immissionsrichtwert für die maximal zulässige Raumaufhellung von 5 lx wird beim beabsichtigten Betrieb der geplanten Außenbeleuchtungsanlage des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in der fiktiv angenommenen Anlagensituierung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr auch bei der Berücksichtigung der gegebenenfalls als intensiv farbig anzusehenden Werbe-Leuchtttransparente deutlich nicht überschritten. Auch für die nachts möglicherweise allein eingeschaltete Parkflächenbeleuchtung liegt die nachgewiesene Raumaufhellung deutlich unter dem nach Licht-Richtlinie anzusetzenden Immissionsrichtwert von 1 lx.

b) Die nach Licht-Richtlinie anzusetzenden Immissionsrichtwerte zur Störwirkung durch Blendung einzelner Lichtquellen werden beim beabsichtigten Betrieb der geplanten Außenbeleuchtungsanlage des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in der fiktiv angenommenen Anlagensituierung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr für die untersuchten Immissionsorte und Blendsituationen nach Prognose-Berechnung ebenfalls nicht überschritten. Eine Störwirkung durch Blendung der geplanten Parkflächenleuchten im möglicherweise nächtlichen Betrieb (22 Uhr bis 06 Uhr) kann ebenfalls nicht festgestellt werden.

Darüberhinaus werden die in der LANUV-Info 42 [03] genannten Hinweise zu Maßnahmen für die Vermeidung und Minderung störender Lichtimmissionen in der vorliegenden Anlagensituierung berücksichtigt. Dies sind im Einzelnen bei der Parkflächenbeleuchtung die Verwendung von Niedrigmastleuchten mit gezielter Lichtverteilung nach unten auf die zu beleuchtende Fläche, bei der Lichtwerbung eine Begrenzung der Helligkeit der Leuchtttransparente auf maximal 500 cd/m², der Verzicht auf Wechsellicht, ausreichender Abstand von Werbepylonen zu Wohnnutzungen sowie dem Bedarf angepasste Betriebszeiten.

Somit kann aufgrund des vorliegenden Prognose-Gutachtens insgesamt aus lichttechnischer wie immissionsrechtlicher Sicht kein Konflikt bei der Errichtung einer Licht-Werbearanlage wie Parkflächenbeleuchtung für das geplante NVZ „NORMA Bismarckstraße“ festgestellt werden, sofern bei der späteren Ausführung eine lichttechnisch gleichwertige Anlagensituierung wie im Gutachten verwendet realisiert wird.

2. Negative Auswirkungen des Vorhabens durch Schallwirkungen

Durch das Büro für Schallschutz Magdeburg erfolgten Auswirkungsprognosen zur Schallentwicklung bei einer Realisierung des Vorhabens. Das Gutachten wird in Auszügen wiedergegeben.

Folgende Schlussfolgerungen können aus den Untersuchungsergebnissen bzgl. Gewerbelärm gezogen werden:

- Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte Tag IRW T bzw. OW T gemäß TA Lärm bzw. DIN 18005 werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten.*

- Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte Nacht IRW N bzw. OW N gemäß TA Lärm bzw. DIN 18005 werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen unter Ausschluss der laufenden Kühlaggregate an den Lieferantenfahrzeugen am Immissionsort IO 05 im 3. und 4. Obergeschoss geringfügig überschritten. Ursache für die verbleibenden geringfügigen Überschreitungen sind die Verladetätigkeiten am Anlieferbereich der Shopzeile in der Zeit von 05.00 bis 06.00 Uhr (Nachtanlieferung). Die zu erwartenden Überschreitungen liegen unter 1,5 dB(A) und könnten toleriert werden. Probeberechnungen haben ergeben, dass die Überschreitungen durch die Errichtung einer ca. 3 Meter hohen und 7,5 m langen Lärmschutzwand anschließend an die Nordfassade der Postfiliale eliminiert werden könnten. Jedoch scheint der ökonomische Aufwand im Vergleich zu den erreichbaren Minderungen der Beurteilungspegel am genannten Immissionsort IO 05 wenig sinnvoll. An allen weiteren Immissionsorten und Geschossen werden die o.g. Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte eingehalten.
- Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen IRW T,max und IRW N,max gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen mit Ausnahme Bismarckstraße 34 im 1. Obergeschoss eingehalten. Die sehr geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen am betreffenden Immissionsort IO 03 wird während der Zufahrten der Lieferanten-Lkw zu den Shops in der Zeit zwischen 05.00 und 06.00 Uhr verursacht (Rangier/Bremsgeräusche) und kann toleriert werden.
- Bedingung für die Berechnungsergebnisse ist, dass bei Nachtanlieferungen das am Lkw mitgeführte Kühlaggregate vor der Einfahrt von der Bismarckstraße in die Straße auf dem Bahnhofplatz abgeschaltet und erst nach Ausfahrt auf die Bismarckstraße wieder eingeschaltet wird. Weitere Bedingung ist, dass jede Handelseinrichtung (NORMA-Markt, Bäckerei, Fleischerei) innerhalb einer zusammenhängenden Nachtstunde mit maximal jeweils einem Lieferantenfahrzeug beliefert werden.
- Unter den o.g. Bedingungen ist eine mögliche Nachtanlieferung der Bäckerei und Fleischerei genehmigungsfähig.
- Eine Nachtanlieferung des NORMA-Marktes ist grundsätzlich möglich.
- Die Bäckerei soll auch an Sonntagen geöffnet sein. Auf Grund des erheblich geringeren Kundenverkehrs auf dem Kundenparkplatz, des Wegfalls der Geräusche durch Einkaufswagen und wegen des wesentlich geringeren Lieferverkehrs an Sonntagen werden die für Werktage ermittelten Beurteilungspegel deutlich unterschritten. Aus diesem Grund ist aus schallschutztechnischer Sicht ein Betrieb der Bäckerei an Sonntagen genehmigungsfähig.

Folgende Schlussfolgerungen können aus den Untersuchungsergebnissen bzgl. Verkehrslärm gezogen werden:

- Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem in der Nachtzeit an allen Immissionsorten weitestgehend sehr deutlich überschritten werden. Durch den Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen kommt es in beiden Beurteilungszeiten zu sehr geringfügigen Erhöhungen der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der Vorbelastung.
- Die Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV werden maßgeblich vom Verkehrslärm ausgehend von der Eisenbahnstrecke Magdeburg-Stendal der Deutschen Bahn AG verursacht.

- *Ausgehend von den Ergebnissen des Vergleichs der Verkehrslärmvorbelastungen mit den Gesamtbelastungen nach Inbetriebnahme des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen kann Kriterium 1 gem. TA Lärm, Nummer 7.4 (Erhöhung der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um 3 dB(A)) ausgeschlossen werden (s. Abschnitt 4.2, Seite 9).*
- *Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind deshalb nicht notwendig.*

Aus schallschutztechnischer Sicht ist die Errichtung und der Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen innerhalb des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes „NORMA Bismarckstraße“ der Stadt Tangerhütte entsprechend der vorliegenden Planungen genehmigungsfähig.

3. Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bismarckstraße

Im Auftrag des Vorhabenträgers erfolgte der Auftrag an die BBE Handelsberatung GmbH¹³, Leipzig, um die Auswirkungen der geplanten Verlagerung des Verbrauchermarktes näher zu untersuchen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung kurz dargestellt.

In der Stadt Tangerhütte als Grundzentrum sind gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausschließlich der Grundversorgung zulässig, wenn diese in städtebaulich integrierter Lage vorrangig der Versorgung der eigenen Bevölkerung dienen.

Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

¹³ BBE GmbH (2020): Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Tangerhütte.

Fazit (BBE GmbH)

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelmarktes in Tangerhütte keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Verlagerungsstandort liegt in zentraler Lage im Ortskern der Stadt Tangerhütte und ist damit Teil des faktischen zentralen Versorgungsbereichs.
- Mit dem Verlagerungsvorhaben ist damit eine Stärkung des Ortskerns verbunden, was gerade vor dem Hintergrund einer negativen Bevölkerungsprognose von städtebaulich hoher Bedeutung ist.
- Durch die Lage direkt östlich vom Bahnhof und südlich der Bismarckstraße verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist das Planvorhaben sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Damit kann der Standort innerhalb des Ortskerns seine grundzentralen Versorgungsfunktionen wahrnehmen.
- Mit dem deutlich vergrößerten Lebensmitteldiscounter ist es möglich bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft im Grundzentrum stärker zu binden. Darüber hinaus wird sich die Aufenthaltsqualität beim Lebensmittelmarkt in einer neuen Immobilie deutlich erhöhen, was zu einer Qualifizierung der Nahversorgung beiträgt.
- Die Umsatzprognose für das Verlagerungsvorhaben beträgt 4,15 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 13% im Kerneinzugsgebiet und 9% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Eine Nachnutzung am bestehenden Standort in der Birkholzer Chaussee durch einen Lebensmittelmarkt kann sowohl aus objektseitigen als auch Standortgründen ausgeschlossen werden.
- Schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung in der Stadt Tangerhütte können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Vielmehr ist durch die Verlagerung eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten.
- Die Verkehrsbelastung wird durch das Verlagerungsvorhaben nicht wesentlich erhöht. Durch die bessere Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem Pkw und zu Fuß kann der Verlagerungsstandort die Verkehrsbelastung deutlich besser bewältigen als der Standort in der Birkholzer Chaussee.
- Gemäß dem aktuellen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark ist Tangerhütte ein Grundzentrum. In Grundzentren sind großflächige Betriebe der Nahversorgung zulässig. Das Vorhaben ist mit allen weiteren Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 kompatibel und untersetzt diese sogar.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Verlagerungsvorhaben in die örtliche Struktur einordnet. Der Ortskern sowie die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Tangerhütte werden damit insgesamt gestärkt und perspektivisch gesichert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer sowie Grundwasser sind bei Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen technischen Rahmenbedingungen nicht gegeben.

Im Rahmen der weiteren Planung ist Sorge zu tragen, dass Versiegelungen minimiert und anfallendes Regenwasser vor Ort versickert wird.

Schutzgut Boden

Der Bodenkörper ist auf rund 52 % der Fläche bereits überformt und/oder versiegelt. Aufgrund der mittleren Pufferfähigkeit der natürlichen Substrate ist von einer möglichen gerin-

gen-mittleren Belastbarkeit auszugehen. Aufgrund der Inhomogenität der beeinträchtigten Böden ist davon auszugehen, dass diese gegenüber Belastungen auch verschieden reagieren.

Altlasten

Der Stadt Tangerhütte sind für das Plangebiet keine den vorgesehenen Nutzungen entgegenstehenden Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder andere Kontaminationen bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

Neuversiegelungen

Mit dem geplanten Bau neuer Gewerbeflächen wird es zu Neuversiegelungen und Überbauungen kommen. Bauliche Veränderungen mit negativen Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch innerhalb des B-Plangebiets nur für das Sondergebiet (SO) Einzelhandel zu erwarten.

Die sich nördlich und westlich des SO Einzelhandels befindlichen Flächen sind bereits nahezu vollständig versiegelt, so dass zusätzliche Überbauungen nicht möglich sind (vgl. Abb. 11, 12).

Auch die als Verkehrs- und Parkflächen ausgewiesenen Areale innerhalb des B-Plangebiets werden als solche festgesetzt, so dass auch hier keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten sind.



Abbildung 11: historisches Gebäude, versiegelte Flächen – ausgegrenzt aus B-Plan (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung)



Abbildung 12: nördliche, überbaute Flächen (geplanter Abriss)

Schutzgut Klima

Die vorhandenen Flächen besitzen durch die bestehenden Bebauungen weitgehend ein bereits gestörtes Kleinklima.

Die Beseitigung von brachliegenden ehemaligen Gartenflächen mit z.T. aufgewachsenen Gehölzen führt in gewissem Umfang zu einer Veränderung der thermischen Verhältnisse. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Pflanzungen) sind klimatische Parameter zu stützen und aufzuwerten (Frischlufthbildung, Verdunstung etc.).

Schutzgut Arten / Biotope

Biotoptypen

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen unterliegen keinem Schutzstatus.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde das Sondergebiet verkleinert. Für die Überbauungen und den Verlust an Flächen der Gartenbrache, Gehölzen und ruderaler Vegetation in Höhe von rund **5.562 m²** (nach Abzug von bereits bebauten / versiegelten Flächen) ist eine geeignete Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Vollzugs des B-Planverfahrens vorzusehen.

Arten

Bewertung Brutvögel

Bau-, betriebs- oder anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind für folgende Arten möglich.

gebäudebrütende Arten

nicht vorhanden.

Baum- und gebüschbrütende Arten

Ringeltaube, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen durch den Wegfall der Gartenbrache werden aufgrund des kommunen Artenspektrums nicht erwartet. Die 4 Arten, die innerhalb der B-Planflächen als Brutvögel nachgewiesen wurden, gelten wie die angrenzend festgestellten Arten allgemein als häufig und lokal ungefährdet. Es ist davon auszugehen, dass sie künftig die angrenzend verbleibenden Gehölzflächen als Brut- und Lebensstätte nutzen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Rahmen des Vollzugs des B-Planverfahrens festzulegen bzw. durchzuführen.

Bewertung Fledermäuse

Für die als geeignet einzuschätzende Baumhöhle des Obstbaumes kann eine Quartiernutzung nicht ganz ausgeschlossen werden, so dass Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Vollzugs des B-Planverfahrens festzulegen bzw. durchzuführen sind.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die eingebettete Lage der geplanten Gebäudeflächen in das Stadtbild kommt es zu keiner erheblichen Fernwirkung und damit Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft. Der B-Plan hat darüber hinaus dafür Sorge zu tragen, dass auch eine verbesserte Einbindung der Gebäude und Anlagen in das Landschafts- bzw. Stadtbild erfolgt.

Schutzgebiete und –objekte, Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Internationale Schutzgebiete wie z.B. FFH-Gebiet sind im betreffenden Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.

Es werden keine weiteren Schutzgebiete oder –objekte durch das Vorhaben berührt. Ein Vorhandensein weiterer Kulturgüter oder sonstiger Sachgüter ist nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen wie Versiegelungen, Nutzungen oder der Siedlungsnähe sind nur geringe Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. So sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht erkennbar bzw. als nicht relevant zu bewerten.

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

Durch die geplante Nutzung für den Einzelhandel kann es in gewissem Umfang durch den Besucher- und Lieferverkehr zu einer Erhöhung der verkehrsbeeinflussten Wirkungen kommen. Die Nutzungen im Bereich des bestehenden Bahnhofsplatzes mit seinen umfangreichen Park- und Verkehrsflächen sind hierbei jedoch als Vorbelastungen zu sehen.

Weiterhin wird die künftige Nutzung die Lichteinwirkung durch die Gebäudeinnen- sowie Außenbeleuchtungen sowie Schallwirkungen erhöhen. Durch umfangreiche Untersuchungen zu Licht- und Schallwirkungen konnten Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Weiterhin werden durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und gezielte Festsetzungen des B-Plans solche entsprechenden Wirkungen minimiert.

Weitere Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

Durch den Betrieb der verschiedenen Einrichtungen des Einzelhandels wird es in gewissem Umfang zur Erzeugung von Abfällen kommen. Die fachgerechte Entsorgung der Abfälle ist jedoch Bestandteil der Betriebskonzepte.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

Erkennbare Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben von benachbarten Plangebieten ist nicht erkennbar. Entsprechende Vorhaben sind nicht bekannt.

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

Mögliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima oder die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht abzuleiten. Die Nutzung des SO Einzelhandel wird im Hinblick auf z.B. die Wärmeerzeugung für Heizungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik ausgerichtet sein.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

Bei dem hier vorliegenden Vorhaben kommt es während Bau- und Betriebsphase nicht zu erheblichen Auswirkungen durch den Einsatz der vorgesehenen Techniken oder Stoffe. Es ist bei dem Bau und Betrieb von der Verwendung von Materialien nach dem neusten Stand der Technik auszugehen.

c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Folgende grundsätzlichen Maßnahmen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen zu minimieren, zu vermeiden oder auszugleichen, sind:

- Einhaltung DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase
- Minimierung notwendiger Wegeanbindungen, Reduzierung von Vollversiegelungen, Wiedereinleitung von Regenwasser
- Bündelung von erschließenden Leitungstrassen
- Artenschutzrechtliche FCS-Maßnahmen für Fledermäuse (Anlage von Ersatzquartieren)
- Einhaltung einer Bauzeitenregelung für Brutvögel
- Kompensation der Neuversiegelung durch umfangreiche planinterne Abrissmaßnahmen und Neuanpflanzungen

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Unter Kapitel 2a wurde bereits eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) durchgeführt. Weitere Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant bzw. nicht möglich.

e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Erheblich nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie auf Schutzgüter einschließlich Wechselwirkungen) sind für das Vorhaben aufgrund der Vorbelastungen bzw. der geplanten Nutzungsweise nicht vorhanden.

3 Zusätzliche Angaben

a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

Bei der Umweltprüfung wurde das einheitliche Verfahren zur Kartierung von Biotopen¹⁴ und Brutvögeln¹⁵ angewandt. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht gegeben.

b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation von Neuversiegelungen und Gehölzverlusten sind vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 5 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwacherfolg der vorgenommenen Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen.

c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,

Der Änderungsbereich des FNP's hat eine Größe von 1,7 ha.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist das Plangebiet, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab und soll im Parallelverfahren geändert werden.

Am Standort des Lebensmitteldiscounters wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Im Sondergebiet Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.512 qm Verkaufsfläche zulässig, die Sortimente wie einen Lebensmitteleinzelhandel (1.200 qm), einen Bäcker und Metzger (250 qm) sowie einen Shop (62 qm) vorsehen.

Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar.

Durch die Lage des Vorhabens im Innenstadtbereich der Stadt Tangerhütte werden naturschutzfachliche Belange nur in allgemeiner Wertigkeit beeinträchtigt. Zu nennen sind hier Neuversiegelungen, Baumfällungen sowie artenschutzrechtliche Belange für Vögel und Fledermäuse.

¹⁴ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) (1991): Biotopkartierung Bundesland Sachsen-Anhalt

¹⁵ SÜDBECK et al. (2005)

Als Kompensationsmaßnahme sind ein umfassender Abriss von planinternen Gebäudeflächen an der Bismarckstraße mit anschließender Rekultivierung und der Bepflanzung mit einer Streuobstwiese geplant. Eine weitere gleichgeartete Obstwiese ist als eine weitere Maßnahme im südlichen B-Plangebiet vorgesehen. Diese integriert die bestehenden Gehölze und sichert somit den Biotoptyp langfristig.

d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Amtlicher Lageplan als Plangrundlage erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Thomas Nitz, Stendal, mit Stand: 11/2017.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- BIBBY, COLIN J. (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neumann. Radebeul.
- Bundesartenschutzverordnung - Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16.05.2005).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
- Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für cir-luftbildgestützte Biotop- und Nutzungstypen-kartierung im Land Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt.1992.
- ORNITHOLOGENVERBAND SACHSEN-ANHALT E.V. (2017): Rote Liste der Brutvögel des Landes Sachsen-Anhalt. Band 22, Sonderheft 2017
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSCHG LSA) Vom 10. Dezember 2010
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. MBL. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004.
- SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand von 05/2020, erarbeitet von Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hohenberg-Krusemark.
- Vorschrift, neugefaßt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017.