

**Teil C**  
**Umweltbericht**

# Umweltbericht

## 4. Änderung Flächennutzungsplan in der Stadt Tangerhütte

Landkreis Stendal, Sachsen-Anhalt

Bearbeiter

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



Unterschrift  
(Planverfasser)

Stand: August 2020  
überarbeitet November 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>
	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
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)</b> .....	<b>9</b>
	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 .....	9
	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.....	21
	aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten .....	21
	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,.....	21
	cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, .....	31
	dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, .....	31
	ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),.....	31
	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, .....	31
	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,.....	32
	hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe; .....	32
	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.....	32

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 .....	32
e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....	33
<b>3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>33</b>
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, .....	33
b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, .....	33
c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage, .....	33
d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden. ....	34

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes im Stadtzentrum von Tangerhütte (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH) .....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2018).....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2018) .....	7
Abbildung 4: Ausschnitt Hochwasserrisikogebiet - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/HQ extrem, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) – Quelle: www.geofachdatenserver.de .....	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefährender Lage des Vorhabengebiets – Blatt 24 Stendal.....	10
Abbildung 6: Untersuchungsfläche <i>Zauneidechse</i> .....	17
Abbildung 7: Ansicht Gartenbrache, Blick Süd .....	18
Abbildung 8: Höhlung in Obstbaum Nr. 9 .....	18
Abbildung 9: alte Gartenlaube, Südostgrenze B-Plangebiet .....	19
Abbildung 10: alte Gartenlaube, Ostgrenze B-Plangebiet.....	19
Abbildung 11: potentielle Immissionsorte nach Inaugenscheinnahme .....	23
Abbildung 12: historisches Gebäude, versiegelte Flächen – ausgegrenzt aus B-Plan (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung) .....	29
Abbildung 13: nördliche, überbaute Flächen (geplanter Abriss).....	29

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotoptypen des Untersuchungsraumes .....	11
Tabelle 2: Brutvogelarten B-Plangebiet „NORMA Bismarckstraße“, Stadt Tangerhütte 2018 .....	16

## 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 Satzungsunterlage 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. 1,8 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 Baugesetzbuches<sup>1</sup> 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.

In der vorliegenden Fassung mit Stand 11- 2020 werden zwischenzeitliche Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde insbesondere zur Biotopausstattung und –bewertung sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Insbesondere zur Ausgestaltung der Regenentwässerung sowie zu den Lärmimmissionen des geplanten Verbrauchermarktes waren zusätzlichen Änderungen der vorliegenden Unterlage erforderlich.

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches<sup>2</sup> 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 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.

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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).

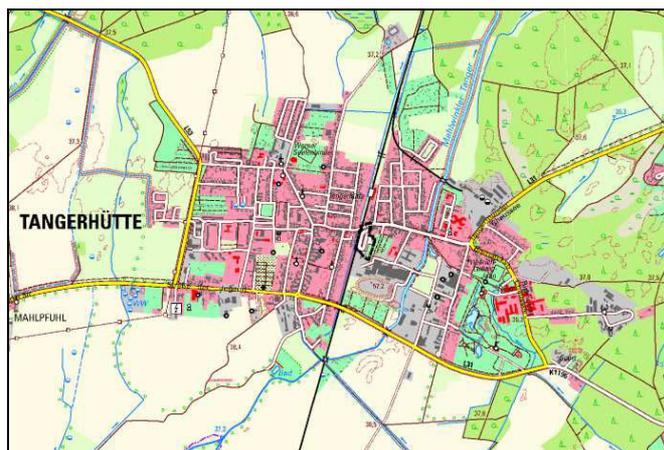


Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes im Stadtzentrum von Tangerhütte (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH)

- 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 m<sup>2</sup> 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:

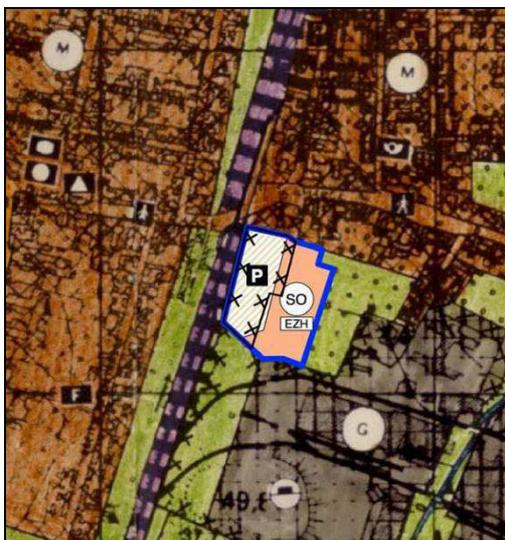


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2018)

## 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	392 qm	2,15 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.190 qm	12,04 %
<b>Gesamt</b>	<b>18.200 qm</b>	<b>100,00 %</b>

**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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Satzung zum Bebauungsplan mit dem Stand von 11/2020, 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 Standortkartierung<sup>3</sup> (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.

#### Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebiets der Elbe. Das Stadtgebiet einschließlich des B-Plangebiets wird darin mit einer niedrigen Hochwasserwahrscheinlichkeit eingestuft (200-jähriges Ereignis – HQ 200).

---

<sup>3</sup> 1979, Maßstab 1:100.000

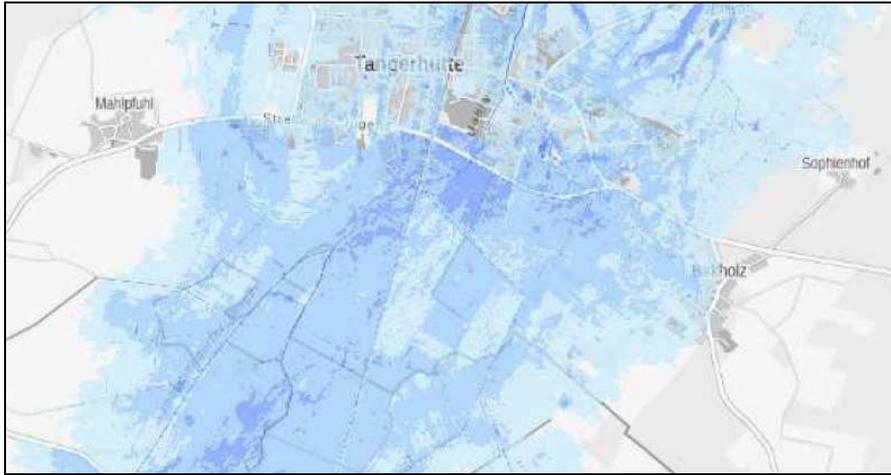


Abbildung 4: Ausschnitt Hochwasserrisikogebiet - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/HQ extrem, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) – Quelle: [www.geofachdatenserver.de](http://www.geofachdatenserver.de)

### **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:

*Al3c 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

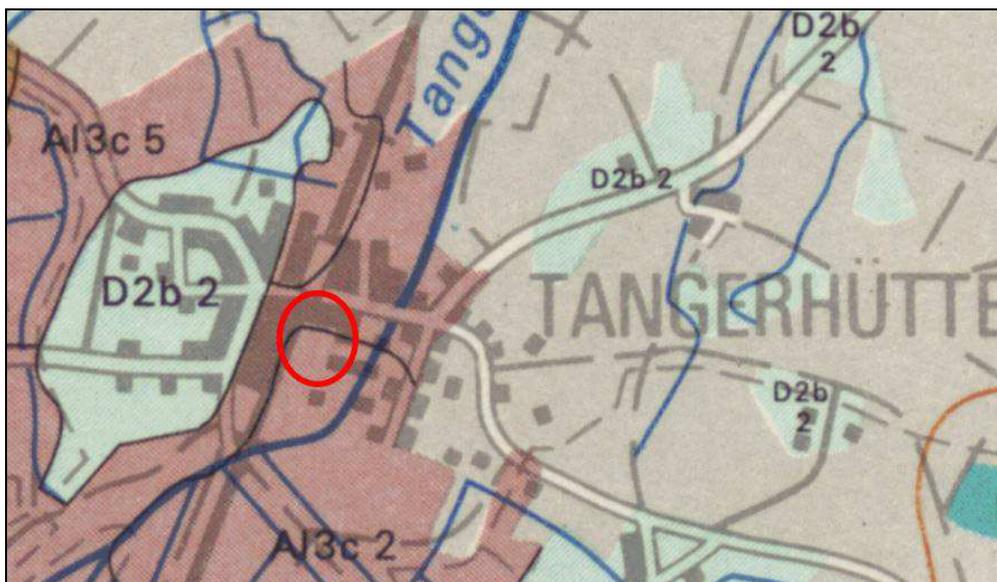


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefährender Lage des Vorhabensgebiets – Blatt 24 Stendal

## **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*<sup>4</sup> sowie dem *Katalog der Biototypen und Nutzungstypen für cir-luftbildgestützte Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt*<sup>5</sup> vorgenommen.

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

Tabelle 1: Biototypen des Untersuchungsraumes

<b>Biotop-code</b>	<b>Biototyp / Lebensraumtyp (LRT)</b>	<b>Schutz §§ 29 u. 30 BNatSchG / §§ 21 u. 22 NatSchG LSA<sup>6</sup></b>	<b>FFH-LRT</b>	<b>Lage / Bemerkung</b>
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-

<sup>4</sup> MBL. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004

<sup>5</sup> Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt.1992.

<sup>6</sup> 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 <sup>6</sup>	FFH-LRT	Lage / Bemerkung
KSt				ler Vegetationsausstattung; ungenutzt, kennzeichnende Arten (u.a.): <i>Kanad. Goldrute, Landreitgras, Schafgarbe, Quecke, Einj. Rispengras, Beifuß, Waldrebe, Sukzession</i>
AKE / BGge	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 Hügels 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 Bebauungsplanes mit den aufgelassenen Gartenflächen sowie die angrenzenden Flächen wurden nach den Vorgaben der *Revierkartierungsmethode*<sup>7</sup> und den Angaben aus SÜDBECK et al. (2005)<sup>8</sup> 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.

---

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

<sup>8</sup> 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 I<sup>9</sup> vorgenommen. Des Weiteren erfolgt ein Abgleich der vorgefundenen Arten mit den Angaben der Bundesartenschutzverordnung<sup>10</sup> und der Roten Liste des Bundeslandes Sachsen-Anhalt<sup>11</sup>.

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

---

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

<sup>10</sup> Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16.05.2005).

<sup>11</sup> 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 6: 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 7: Ansicht Gartenbrache, Blick Süd

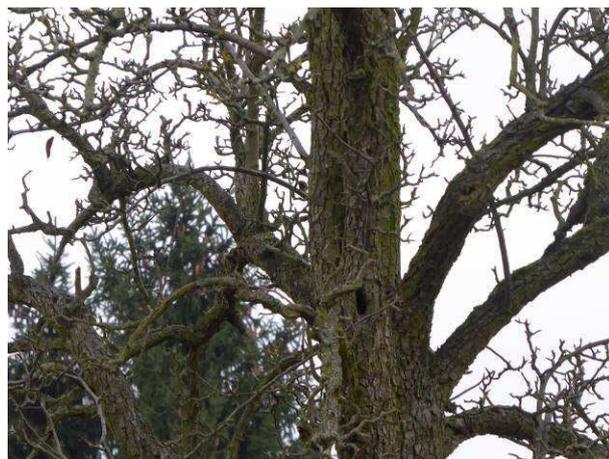


Abbildung 8: Höhlung in Obstbaum Nr. 9



Abbildung 9: alte Gartenlaube, Südostgrenze B-Plangebiet



Abbildung 10: 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.

#### Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebiets der Elbe. Das Stadtgebiet einschließlich des B-Plangebiets wird darin mit einer niedrigen Hochwasserwahrscheinlichkeit eingestuft (200-jähriges Ereignis – HQ 200).

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 für den Bebauungsplan 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.<sup>12</sup>

Hieraus erfolgen zusammenfassend relevante Passagen.

*Zur geplanten lichtemittierenden Beleuchtungsanlage für das NVZ „NORMA Bismarckstraße“ existieren derzeit noch keine Ausführungsdetails. Deshalb werden Leuchtendetail und Standorte annähernd aus vergleichbaren kürzlich ausgeführten Anlagen wie etwa dem NORMA Markt in 16845 Neustadt (Dosse) und lichttechnische Details der Werbe-Leuchtt transparente (Fassadenleuchtkästen, Pylone) nach allgemeinen Angaben der im vorliegenden BV für die Werbetechnik Planungsbeteiligte (Werbetechnik Kassebaum Magdeburg) übertragen.*

---

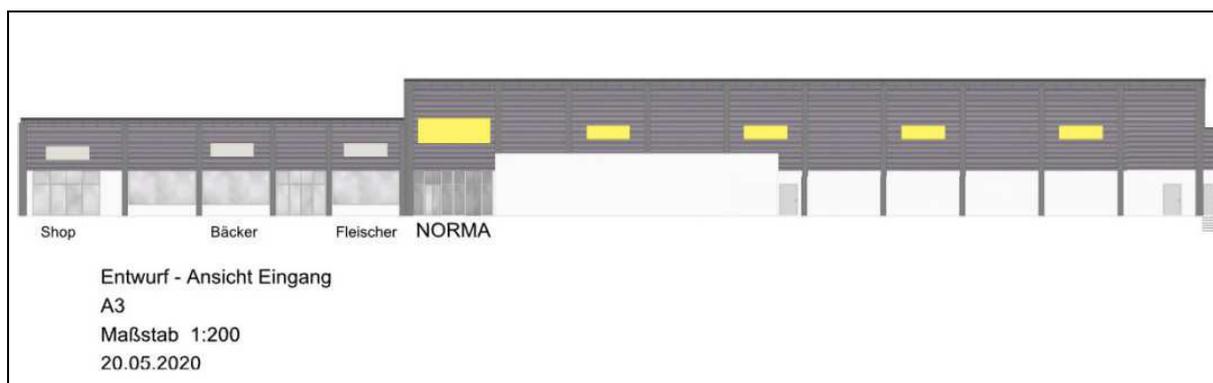
<sup>12</sup> Dr.- Ing. Steffen Müller (2020): Neubauvorhaben NORMA Bismarckstraße, Lichtimmission geplanter Lichtwerbeanlagen und Parkflächenbeleuchtung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Neubauvorhaben NORMA Bismarckstraße mit Konzessionsflächen in 39517 Tangerhütte. Lichttechnisches Prognose-Gutachten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

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 (opales 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. 11) gekennzeichnet:

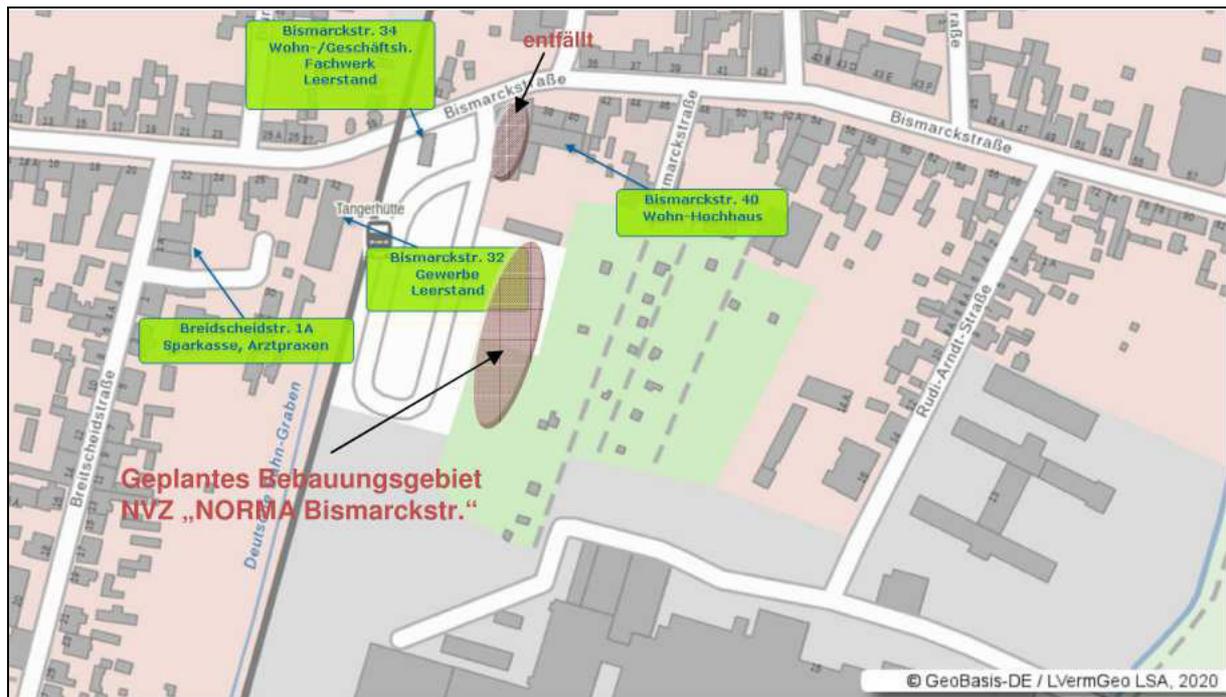


Abbildung 11: potentielle Immissionsorte nach Inaugenscheinnahme

#### 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-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 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-Leuchttransparente 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 Leuchttransparente auf maximal 500 cd/m<sup>2</sup>, 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.

## 2. Negative Auswirkungen des Vorhabens durch Schallwirkungen

Durch das BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ MAGDEBURG erfolgten Auswirkungsprognosen zur Schallentwicklung bei einer Realisierung des Vorhabens. Die erste Fassung des Gutachtens vom Mai 2020 musste aus folgenden Gründen überarbeitet werden (Büro für Schallschutz):

- Zunächst sollten innerhalb des Plangebietes auch öffentliche Straßenverkehrsflächen und solche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die genannten Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und dienen der Erschließung des Bahnhofsparkplatzes für Busverkehr (ÖPNV) und dort parkende Pkw Reisender (P+R-Parkplatz) und liegen nach aktuellen Planungen nicht mehr im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes.
- Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist nicht mehr Bestandteil der Planung
- Die geografische Gebäudeanordnung des Marktkomplexes innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde grundlegend geändert

- Das Gebäude Bismarckstraße 36 mit Nebengebäuden soll im Zuge der Baumaßnahmen abgebrochen werden und ist somit nicht mehr als Immissionsort zu berücksichtigen
- Nach der förmlichen Beteiligung der Behörde und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf das Vorhandensein von Lärmvorbelastungen durch den südöstlich des Plangebietes befindlichen Gießereibetrieb hingewiesen. Dieser Umstand wurde nicht in ausreichendem Maße erkannt und nicht berücksichtigt
- Außerdem wurden auf Grund von Nachtbelieferungen der Shops und Postfiliale, teilweise mit berücksichtigten, an den Lkw angebauten motorbetriebenen Kühlaggregaten, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte Nacht gem. TA Lärm vor allem am Gebäude Bismarckstraße 38-40 festgestellt, die nicht tolerierbar sind.

Aus dem zuletzt genannten Grund wurde das Belieferungsszenario für die Shops und die Postfiliale in Rücksprache mit dem Bauherrn so geändert, dass für diese Handelseinrichtungen keine Nachtbelieferungen stattfinden. Außerdem wurde im Zuge der Beratungen zu diesem Thema festgestellt, dass Lieferfahrzeuge des Back- und Fleischreishops keine Kühlaggregate an den Fahrzeugen mitführen, die über einen eigenen Verbrennungsmotor verfügen. Die Kühlaggregate an Lieferfahrzeugen des Fleischreishops werden ausschließlich vom Lkw-Motor angetrieben und sind demzufolge ausgestellt, wenn der Lkw-Motor abgestellt wird. Die Lieferfahrzeuge des Backshops nutzen für den Transport der zu kühlenden Ware mobile Kühlcontainer (Thermotainer). Zusätzliche Geräuschemissionen zu den berücksichtigten Lkw-Motorgeräuschen dieser Lieferfahrzeuge entstehen somit nicht.

Das aktuelle Gutachten vom November 2020 wird in Auszügen wiedergegeben.

#### **Geräuschvorbelastung durch den Gießereibetrieb Techno Guss GmbH**

*Auf Grund einer festgestellten möglichen Geräuschvorbelastung durch den Gießereibetrieb Techno Guss GmbH wurde ermittelt, dass sich das Betriebsgelände nicht innerhalb eines eigenen Bebauungsplangebietes mit möglicherweise festgesetzten Emissionskontingenten befindet (Auskunft Stadt Tangerhütte, Amt für Gemeindeentwicklung). Recherchen beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt in Halle/S. ergaben, dass es für diesen Gießereibetrieb keinerlei Untersuchungen zu dessen Emissionsverhalten gibt [41]. Empfohlen wurde zur Berücksichtigung möglicher Geräuschvorbelastungen aus dem Gießereibetrieb eine Herabsetzung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm, Nummer 3.2.1, um 6 dB(A) (Irrelevanzkriterium).*

#### **Folgende Schlussfolgerungen können aus den Untersuchungsergebnissen bzgl. Ge- werbelärm gezogen werden:**

- Der Orientierungswert Tag OWT gemäß DIN 18005 für Mischgebiete wird unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten.
- Der Orientierungswert Nacht OWN gemäß DIN 18005 für Mischgebiete wird unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an den Immissionsorten an Wohngebäuden in allen Geschossen sicher eingehalten. Sehr geringfügig überschritten wird der Orientierungswert in der Nacht an einem Immissionsort in der Kleingartenanlage. Die Überschreitung wird verursacht von Emissionen der Lüftungsanlagen des NORMA-Marktes sowie dem CO<sub>2</sub>-Gaskühler für Kühlanlagen des Marktes.
- Der wegen der Vorbelastung durch Emissionen der Techno Guss GmbH um 6 dB(A) verminderte Immissionsrichtwert Tag IRWT für Mischgebiete gemäß TA Lärm wird unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen mit Ausnahme des Immissionsortes IO 04 im 1. Obergeschoss an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten. Die Überschreitung am Immissionsort IO 04 wird verursacht von Emissionen durch Zu- und Abreiseverkehr von Kundenfahrzeugen zwischen der Bismarckstraße und dem Kundenpark-

platz und vom Kundenparkplatz selbst. Die Überschreitung beträgt gerundet 1 dB(A). Für die Tagzeit ist an diesem Immissionsort daher nicht von einer Irrelevanz gem. TA Lärm, Nummer 3.2.1, der vom NORMA-Markt verursachten Geräuscheinträge auszugehen. Aus diesem Grund wurde die Gesamtbelastung verursacht durch Emissionen vom Gießereibetrieb Techno Guss GmbH und der Zusatzbelastung durch Emissionen vom NORMA-Markt für die Beurteilungszeit Tag ermittelt und mit dem Immissionsrichtwert Tag gem. TA Lärm, Nummer 6, zu vergleichen.

- Unter Berücksichtigung der Vor- und Zusatzbelastung werden der Orientierungswert Tag OW T gemäß DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwert Tag IRW T gem. TA Lärm, Nummer 6, für Mischgebiete an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten.
- Unter Berücksichtigung der Vor- und Zusatzbelastung werden der Orientierungswert Nacht OW N gemäß DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwert Nacht IRW N gem. TA Lärm, Nummer 6, für Mischgebiete an der überwiegenden Anzahl der Immissionsorten deutlich überschritten. Die Überschreitungen werden von den berücksichtigten Emissionen vom Betriebsgelände der Techno Guss GmbH verursacht (s. Tab 15).
- Der wegen der Vorbelastung durch Emissionen der Techno Guss GmbH um 6 dB(A) verminderte Immissionsrichtwert Nacht IRW N für Mischgebiete gemäß TA Lärm, Nummer 3.2.1, wird unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten. Kleingärten sind in der Nacht nicht schutzbedürftig. In der Nacht sind somit die vom NORMA-Markt verursachten Geräuschimmissionen als irrelevant anzusehen (s. Tab 16).
- Die Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen  $IRW_{T,max}$  und  $IRW_{N,max}$  für Mischgebiete gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen eingehalten.
- Bedingung für die Berechnungsergebnisse ist, dass keine Nachtbelieferungen der Postfiliale, Bäckerei und Fleischerei stattfinden und an den Lieferantenfahrzeugen keine Kühlaggregate mit eigenem Verbrennungsmotor mitgeführt werden.
- Der NORMA-Markt kann in der Nachtzeit auf Grund der Entfernung der markteigenen Ladezone zu nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen mit maximal einem Lieferantenfahrzeug in der Stunde beliefert werden. Lieferantenfahrzeuge der Handelskette nutzen keine mitgeführten Kühlaggregate mit eigenem Verbrennungsmotor.
- **Auf Grund der Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Errichtung und der Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen genehmigungsfähig ist.**
- 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 an-

*geschlossenen 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 10).*
- *Berücksichtigt wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes von  $v = 30$  km/h. Weitere Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht notwendig.*

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

Entsprechend geeignete Festsetzungen zur Sicherung der o.g. Schlussfolgerungen sind im Rahmen des B-Planverfahrens festzulegen.

### 3. Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bismarckstraße

Im Auftrag des Vorhabenträgers erfolgte der Auftrag an die BBE Handelsberatung GmbH<sup>13</sup>, 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.*

---

<sup>13</sup> 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 wohnungsnah 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. 12, 13).

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



Abbildung 13: 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 m<sup>2</sup>** (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)
- Kontrolluntersuchung für die Artengruppe Fledermäuse vor dem Abriss des Gebäudes an der Bismarckstraße (V/M 3)
- Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotoptypen (Anlage von Heckenpflanzen, Pflanzung von Obstbäumen, Entwicklung einer Grünanlage mit 3 Baumgruppen aus heimischen Gehölzen, Ansaat der südlichen Regenversickerungsmulde mit einer Rasen-Blütmischung)

**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 Biotopen<sup>14</sup> und Brutvögeln<sup>15</sup> 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 ca. 1,8 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.

---

<sup>14</sup> Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) (1991): Biotopkartierung Bundesland Sachsen-Anhalt

<sup>15</sup> SÜDBECK et al. (2005)

Als Maßnahme ist ein umfassender Abriss von planinternen Gebäudeflächen an der Bismarckstraße mit anschließender Rekultivierung und eine Überführung in eine Grünanlage mit einzelnen Baumgruppen geplant. Im südlichen B-Plangebiet ist als eine weitere Maßnahme die Anlage einer Streuobstwiese von Heckenpflanzungen im Böschungsbereich einer Regenwasserversickerungsmulde mit integriertem Regenbecken vorgesehen. Diese integriert die bestehenden Gehölze und sichert somit den Biotoptyp langfristig. Neben weiteren Pflanzungen von Obstbäumen ist die Ansaat der Mulde mit einer Rasen-Blütmischung Teil der landschaftspflegerischen Planung..

**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).
- BBE GMBH (2020): Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Tangerhütte
- BIBBY, COLIN J. (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neumann. Radebeul.
- BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ MAGDEBURG (2020): Projekt-Nr. 19.007-2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des geplanten Bauvorhabens „Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit Kundenstellplatz, Anlieferzone, Back- und Metzgereishop und Postfiliale“ innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ der Stadt Tangerhütte - 2. überarbeitete Fassung
- 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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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.