

Teil C
Umweltbericht

Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ 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

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.....	13
2	Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)	13
	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	13
	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.....	28
	aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	28
	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,.....	28
	cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	39
	dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	40
	ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),.....	40
	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,	40
	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,.....	40
	hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;	40
	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.....	41

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	46
e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	46
3 Zusätzliche Angaben	47
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,	47
b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,	47
c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,	47
d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.	48

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Biotoptypen Maßstab 1: 750

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)	8
Abbildung 4: Vorhabenbezogener B-Plan „NORMA Bismarckstraße“, (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Entwurf, 11-2020)	11
Abbildung 5: Ausschnitt Hochwasserrisikogebiet - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/HQ extrem, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) – Quelle: www.geofachdatenserver.de	14
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefährender Lage des Vorhabengebiets – Blatt 24 Stendal.....	15
Abbildung 7: Untersuchungsfläche <i>Zauneidechse</i>	24
Abbildung 8: Ansicht Gartenbrache, Blick Süd	25
Abbildung 9: Höhlung in Obstbaum Nr. 9	25
Abbildung 10: alte Gartenlaube, Südostgrenze B-Plangebiet	26
Abbildung 11: alte Gartenlaube, Ostgrenze B-Plangebiet.....	26
Abbildung 12: potentielle Immissionsorte nach Inaugenscheinnahme	30
Abbildung 13: Ausschnitt Biotopkarte – Lage von anzurechnenden, bereits versiegelten Parkflächen	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotoptypen des Untersuchungsraumes	16
Tabelle 2: Baumbestand des SO Einzelhandel	18
Tabelle 3: Brutvogelarten B-Plangebiet „NORMA Bismarckstraße“, Stadt Tangerhütte 2018	23
Tabelle 4: FCS-Maßnahme Fledermäuse – Fledermauskästen an Bäumen	45

1 Einleitung

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. Mit der Erarbeitung städtebaulichen Teils des Bebauungsplanes wurde das Büro Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH beauftragt.

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.

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 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.

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 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 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.

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).



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

Alle Angaben aus der Begründung erstellt durch das Büro Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH (06-2020).

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.

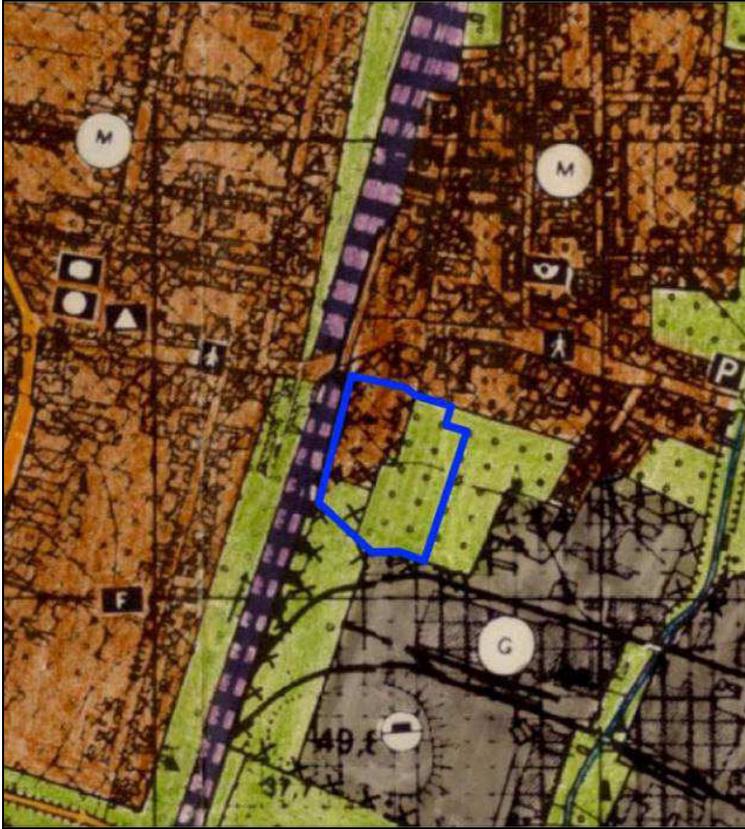


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2018)

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)

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Das im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" enthaltene Mischgebiet wurde auf Anregung des Landkreises Stendal in der Satzungsunterlage ausgegrenzt. Da sich die Zulässigkeit über § 34 BauGB ableiten lässt, ist eine Festsetzung nicht erforderlich.

Sondergebiet Einzelhandel

Während die Baunutzungsverordnung für Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO die Zweckbestimmung des Gebiets und die zulässige Art der Nutzung festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden, so dass speziell für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO die Zweckbestimmung festzusetzen ist. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung in den Festsetzungen zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung ("Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe") ist die Festsetzung zur Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich. Danach sind insbesondere die anlagenspezifische Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang im Einzelnen festzusetzen (Nummern 2.8 und 6.10.4). Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze ist hingegen unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –, BauR 2008, 1273). Das Sondergebiet kann auch nach der Art der Betriebe, die sich nach dem Kernsortiment bestimmt, unterteilt werden. Eine derartige Sortimentsbeschränkung bzw. Unterteilung kann aus städtebaulichen Gründen in Betracht kommen, wenn wegen einer Zentren Unverträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit gemischtem Sortiment nur bestimmte Fachmärkte (wie Baumärkte, Möbelmärkte, Kfz-Handel mit Werkstatt, Gartencenter und ähnliches) vertretbar sind.

Am Standort des Lebensmitteldiscounters wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Hier wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 getroffen, diese lautet wie folgt:

Im Sondergebiet Einzelhandel ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (vom Kunden einsehbar) von bis zu 1.200 qm und zwei Konzessionären (Bäcker und Metzger) mit zusammen bis zu 250 qm zulässig; dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit- und Körperpflegeartikel umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden. Darüber hinaus ist eine Postfiliale mit einer Fläche von 62 qm geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)."

Mit dieser Festsetzung werden die Nutzungen des Sondergebietes Einzelhandel vorhabenkonkret definiert.

Klarstellend wird an dieser Stelle erwähnt, dass im Sondergebiet Einzelhandel und den angrenzenden Parkplatzflächen Ladestationen für Elektromobile zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Einzelhandel

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der Verkaufsfläche für das Sondergebiet - Einzelhandel über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO). Im Sondergebiet - Einzelhandel wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Für das Baufeld 1 wurde zudem eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch "Baufenster" festgesetzt, die durch "Baugrenzen" nach § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet werden.

Im Sondergebiet - Einzelhandel verläuft die Baugrenze im Norden und Osten in einem Abstand von 3 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Im Süden und Westen orientiert sich die Baugrenze an den äußeren Linien des geplanten Baukörpers.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 soll klargestellt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung Nr. 3 lautet wie folgt:

"Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)."

Die Festsetzung des § 19 Abs. 4 insbesondere Satz 2 BauNVO wirkt unmittelbar. Dementsprechend darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Insgesamt ist so im Sondergebiet Einzelhandel eine Versiegelung bis zu 80 % der Grundfläche zulässig.

Verkehrsflächen

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 o.g. Vorhaben 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 Bestands-

zahlen 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. (...).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche

Der zum Busbahnhof zugehörige "park and ride" Platz wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche festgesetzt und zur Straßenverkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich / Fußweg

Im Übergang zum Bahnübergang an die Bismarckstraße angrenzend befindet sich auf den Flurstücken 191, 192, 227, 245/6 und 246/6 (jeweils teilweise), Flur 6, Gemarkung Tangerhütte ein gestalteter Fußgängerbereich, der mit einem Toilettenhäuschen ausgestattet ist. Er ist frei zugänglich, hat öffentlichen Charakter und lädt zum Verweilen ein. Deshalb wurde diese Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

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 %
Gesamt	18.200 qm	100,00 %

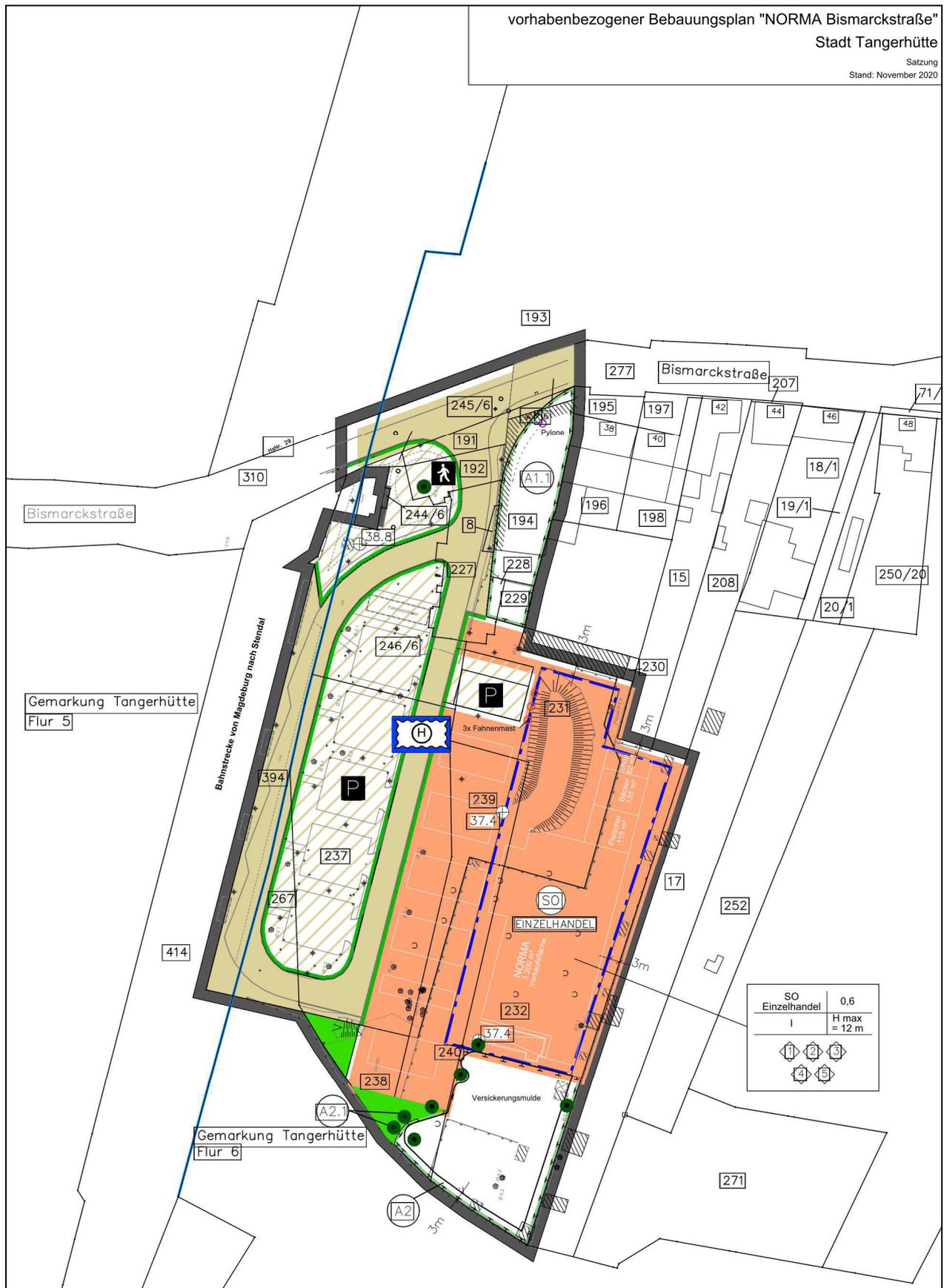


Abbildung 4: Vorhabenbezogener B-Plan „NORMA Bismarckstraße“, (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Entwurf, 11-2020)

Legende zu Abbildung 4 (Auszug):

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 6 und § 8 BauNVO)	
	Sondergebiet Einzelhandel – SO EINZELHANDEL - dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zentrenrelevanter Nahversorgung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs 3 Nr. 2 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)	
	Grundflächenzahl / GRZ - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
	Anzahl der Vollgeschosse; eingeschossig - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
	max. Höhe der Gebäude über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt = 12 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich / Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Straßenverkehrsflächen - besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
	Hochwasserrisikogebiet Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/HQ extrem, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	textliche Festsetzung

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.
- Satzungsunterlage 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 des B-Plangebiets 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 B-Plangebiets nicht gegeben.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

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

Grundwasser

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.

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).

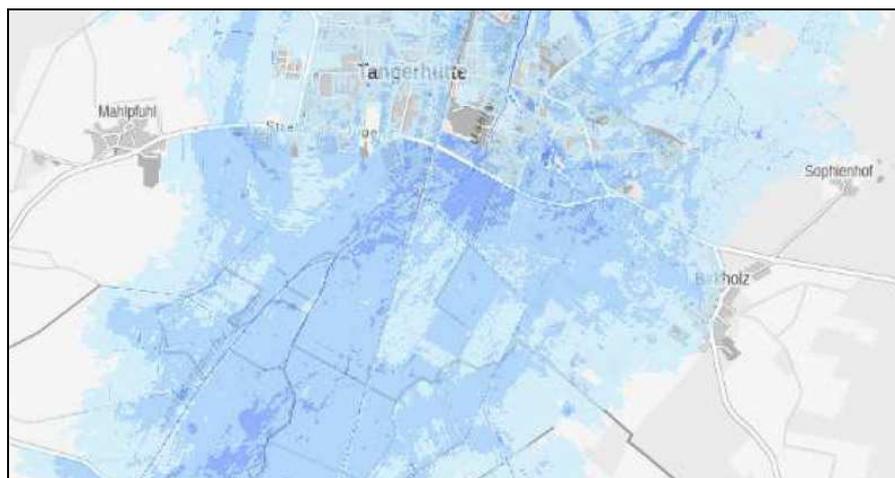


Abbildung 5: Ausschnitt Hochwasserrisikogebiet - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/HQ extrem, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) – Quelle: www.geofachdatenserver.de

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:

A13c 2 Auendecklehmsand- und Auenlehmsand-Vegagley und -Braungley

Die örtlich natürlicherseits anstehenden Substrate besitzen demnach folgende Eigenschaften:

- Grundwasserneubildungsvermögen sehr gut – gut
- Filtereigenschaften gut

³ 1979, Maßstab 1:100.000

- Pufferwirkung mittel
- Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung vorhanden

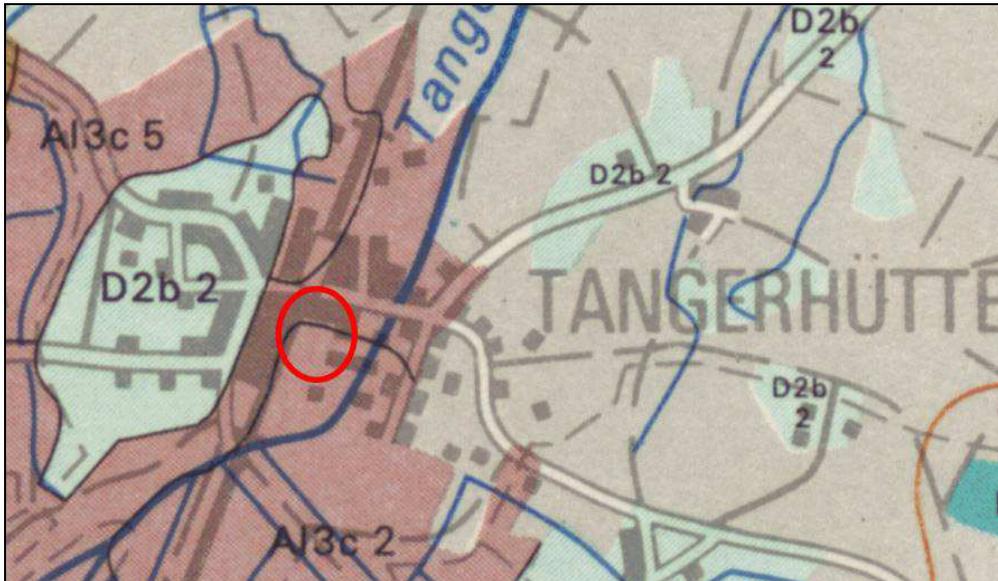


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefährender Lage des Vorhabensgebiets – Blatt 24 Stendal

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 des B-Planes ist durch die Stadtlage und bereits z.T. stark versiegelte Flächen gekennzeichnet. Lediglich im östlichen und südöstlichen Teil sind mit den aufgelassenen Gartenflächen nur geringe Flächenversiegelungen bzw. Überbauungen gegeben.

Schutzgut Arten/Biotope

1. Biotoptypen

Die Biotoptypen 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 ist die Lage der einzelnen Biotoptypen 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 Biotoptypen und Nut-*

⁴ MBL. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004

zungstypen für cir-luftbildgestützte Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt⁵ vorgenommen.

Folgende Biotoptypen sind für den Planungsraum (Plangebiet und Flächen angrenzend) relevant.

Tabelle 1: Biotoptypen des Untersuchungsraumes

Biotop-code	Biotoptyp / Lebensraumtyp (LRT)	Schutz §§ 29 u. 30 BNatSchG / §§ 21 u. 22 NatSchG LSA ⁶	FFH-LRT	Lage / Bemerkung
BS / BSs	Siedlungsstrukturen, städtisch geprägt			Stadtlage Tangerhütte im Zufahrtbereich zum Bahnhof
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 / KSt	Ruderalflur			Aufgeschütteter Hügel mit ruderaler 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; ruderaler 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.

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

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

Fotodokumentation

	
Blick von Süden in das B-Plangebiet; befestigte Straßen- und Parkflächen	Südliche Grenze des B-Plangebiets; kleines Feldgehölz bereits außerhalb gelegen
	
Aufgeschütteter Hügel im nordöstlichen Teil des B-Plangebiets; im Hintergrund alter Einzelbaum der Pyramidenpappel	Blick vom Hügel in westlicher Richtung zum Bahnhof
	
Parkflächen; Blick Richtung Südwest	Blick auf die aufgelassenen Gartenflächen, ehem. Kleingärten



Östliche Grenze des B-Plangebiets: Blick SO

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

Baumbestand im Plangebiet

Der Baum- und Gehölzbestand des B-Plangebiets wurde 2017 aufgemessen und im Rahmen der Biotopkartierung näher aufgenommen und bewertet. Im Bereich der Gartenbrache und der südöstlichen Baumgruppe sind demnach Bäume vorhanden, die im Rahmen des Vorhabens gefällt werden müssen. Im nordöstlichen Teil des SO Einzelhandel ist eine alte Pyramiden-Pappel vorhanden.

Weitere Bäume des B-Plangebiets, die im Rahmen des B-Planes erhalten bleiben, werden nicht gesondert dargestellt. In der Tabelle 2 erfolgt die Darstellung des Baumbestandes, **Farblich** hervorgehoben werden die Bäume, die anlagenbedingt gefällt werden müssen. Die Lage der Bäume ist der Biotoptypenkarte zu entnehmen.

Tabelle 2: Baumbestand des SO Einzelhandel

Baum-Nr.	Baumart	Anzahl	Stamm-durch-messer (cm)	Kronenfläche Verlustbäume (m ²)	Vitalität Schädigung 1=11-25 % 2=26-60 % 3=61-90 % 4=91-100 %	Bemerkung
1	Pyramidenpappel	1	80	41	3	Altbaum
2	Weide	1	30	25	1	Baumreihe
3	Pappel	1	30	25	1	Baumreihe
4	Birne	1	35	-	2	Stammbusch mit Efeu, abgestorben
5	Eiche	1	30	25	1	Baumreihe
6	Esche	5	Je 20	100	1	Baumgruppe, teilw. Erhalt
7	Birne	1	35	25	2	
8	Birne	1	35	25	2	
9	Birne	1	35	-	2	Höhlung, 3,5 m Höhe, abgestorben
10	Apfel	1	25	20	2	
11	Apfel	1	25	20	2	
12	Walnuss	1	35	25	1	
13	Apfel	1	25	20	2	

Baum-Nr.	Baumart	Anzahl	Stamm-durch-messer (cm)	Kronenfläche Verlustbäume (m ²)	Vitalität Schädigung 1=11-25 % 2=26-60 % 3=61-90 % 4=91-100 %	Bemerkung
14	Apfel	1	25	20	2	
15	Apfel	1	25	20	2	
16	Walnuss	1	35	25	1	
17	Kiefer	1	30	30	1	
18	Blaufichte	1	30	30	1	
19	Gem. Fichte	1	30	25	1	
20	Weide	1	30	25	1	
21	Walnuss	1	25	30	1	
22	Birne	1	25	20	1	
23	Walnuss	1	35	35	1	
24	Apfel	1	20	15	1	
25	Eschenahorn	1	20	15	1	
Summe		Fällung 24 Bäume		526 m²		

Gemäß der Auflistung in Tabelle wird von einer Fällung von 24 Bäumen ausgegangen, die innerhalb von geplanten Gewerbeflächen stehen und vermutlich gefällt werden müssen.

	
<p>Pyramiden-Pappel Nr. 01</p>	<p>Baumreihe Nr. 03 und Nr. 05, Stammbusch Birne Nr. 04</p>



Obstbäume Nr. 07 und 08



Birne Nr. 09 mit Höhlung



Walnuss Nr. 12



Blaufichte Nr. 18

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 Bahnhofsnahe zum einen keine Habitats 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*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 3:

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.

Tabelle 3: 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 3:

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.

Innerhalb des B-Plangebiets wurden keine Arten mit geschützten festen Niststätten festgestellt. Die im Bereich der alten Gartenanlage nachgewiesenen Arten *Rotkehlchen*, *Mönchsgrasmücke*, *Ringeltaube* und *Zilpzalp* wechseln jährlich ihre Brutplätze und unterliegen somit nur innerhalb ihrer Brutzeit einem gesetzlichen Schutz.

Bei Beachtung einer Bauzeitenbeschränkung, die sämtliche Arbeiten im Bereich der Gartenbranche während der Zeit 01.03. bis 31.08. ausschließt, treten somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

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 7: 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 2 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 8: Ansicht Gartenbrache, Blick Süd

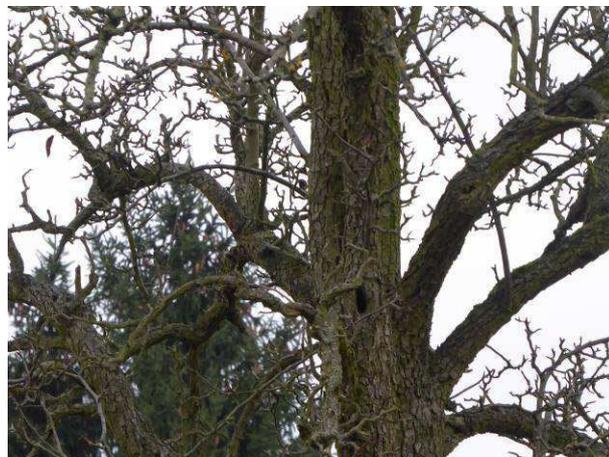


Abbildung 9: Höhlung in Obstbaum Nr. 9



Abbildung 10: alte Gartenlaube, Südostgrenze B-Plangebiet



Abbildung 11: 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. 8).

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 der Plangebietsgrenzen 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 wie die Bau-phase des Marktes selbst wirken nur temporär und sind am betreffenden Standort nicht als erheblich zu werten.

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

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

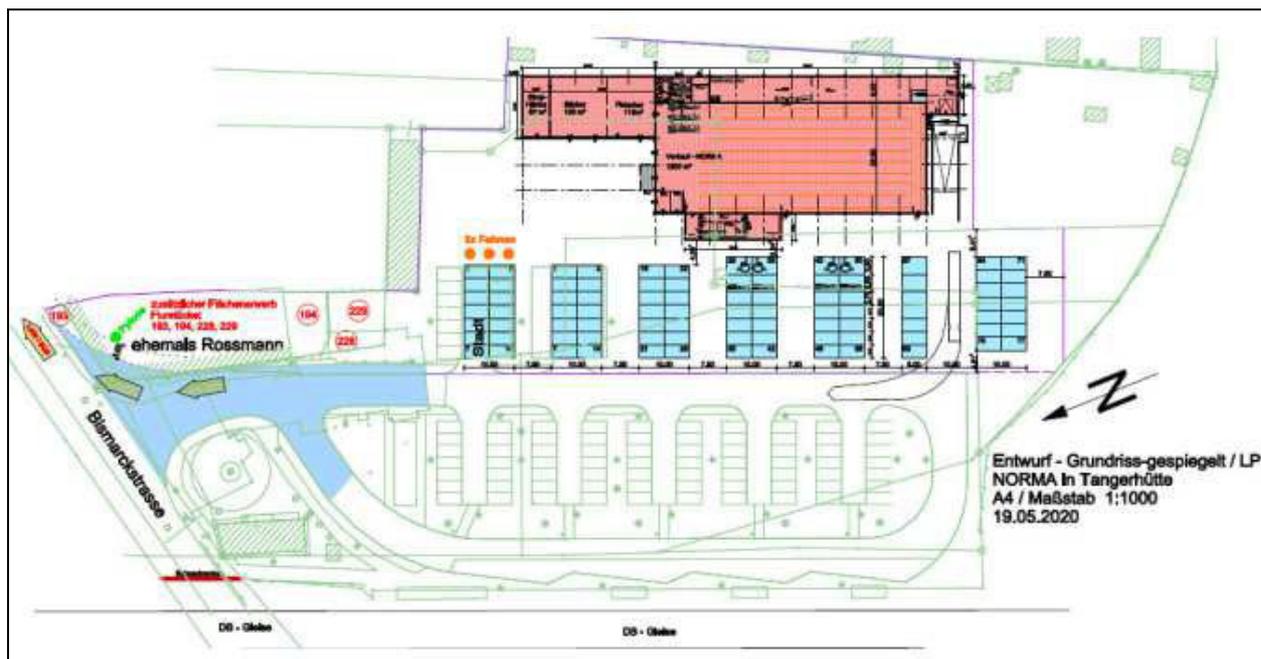
Hieraus erfolgen zusammenfassend relevante Passagen.

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-Leuchttransparente (Fassadenleuchtkästen, Pylone) nach allgemeinen Angaben der im vorliegenden BV für die Werbetechnik Planungsbeteiligte (Werbetechnik Kassebaum Magdeburg) übertragen.

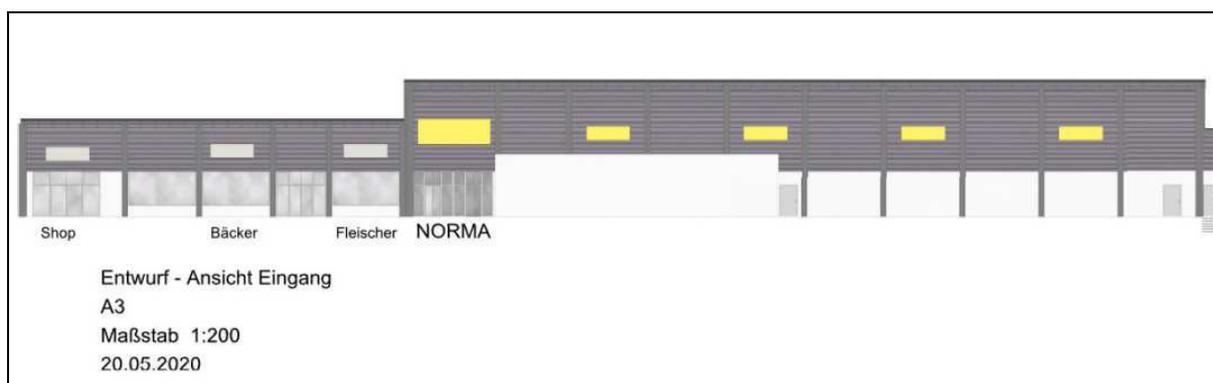
Ein Betrieb der geplanten Werbetechnik-Außenbeleuchtungsanlage ist lediglich eine halbe Stunde vor Ladenöffnung bis eine halbe Stunde nach Ladenschließung vorgesehen (ca. 6.30 Uhr bis max. 21.30 Uhr, Erweiterung der Öffnungszeiten bis 21 Uhr möglich).

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:

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“



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. 12) gekennzeichnet:

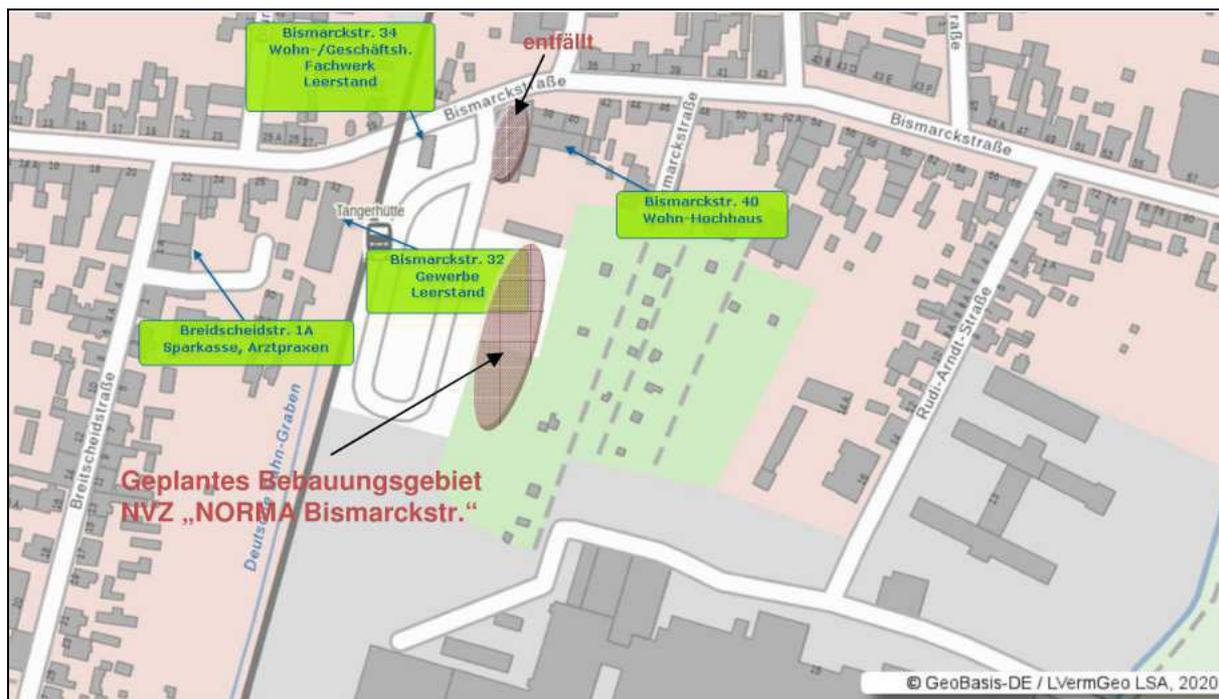


Abbildung 12: potentielle Immissionsorte nach Inaugenscheinnahme

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-Leuchtt transparente 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 Leuchtt transparente 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-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 CO₂-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 IRWT,max und IRWN,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 Bebauungsplangebietes „NORMA Bismarckstraße“ der Stadt Tangerhütte entsprechend der vorliegenden Planungen genehmigungsfähig.

Notwendige Festsetzungen

Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgehend vom zu errichtenden NORMA-Markt mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebietes „NORMA Bismarckstraße“ der Stadt Tangerhütte sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:

1. *Die Errichtung von schutzwürdigen Gebäuden (Wohngebäude, Bürogebäude) innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ ist unzulässig.*
2. *Eine Nachtbelieferung der Postfiliale, Fleischerei und Bäckerei in der Zeit von 22.00 bis 06.00 ist unzulässig.*
3. *Für die Pflasterung der Oberflächen der Fahrgassen des Kundenparkplatzes und des Marktvorplatzes ist Asphalt oder akustisch gleichwertiges Pflaster zu verwenden.*

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.

Für die Regenentwässerung der geplanten Bauflächen sind nach geänderter Planung zwei Regenwasser-Versickerungsmulden vorgesehen. Gegenüber der ursprünglichen Planung musste aufgrund der vorliegenden Grundwasserverhältnisse die südliche Mulde vergrößert werden und eine zusätzliche, kleinere Mulde nördlich des Marktes eingeplant werden. Die Mulden sind als reine Versickerungsbecken konzipiert und stellen keine technischen Anlagen dar.

Für das betreffende Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit sind keine schädlichen Auswirkungen seitens des Vorhabens ersichtlich.

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 gering-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 nördlich ausgewiesenen Flächen sind bereits nahezu vollständig versiegelt, so dass zusätzliche Überbauungen nicht möglich bzw. geplant sind.

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.

Bezogen auf das Baufeld im **SO Einzelhandel** ergeben sich für die vorwiegend Ruderal- und Gehölzflächen folgende zusätzlichen Neuversiegelungen (Bestandsversiegelung wird bei der Bilanzierung berücksichtigt).

Zur Darstellung der einzelnen Bestands- und Planungsflächen siehe Anlage 1 bzw. Abbildung 4.

Folgende Flächengrößen werden bei einer Umsetzung des Vorhabens im SO Einzelhandel überbaut (ohne Gehölzflächen Streuobstwiese):

Sondergebiet Einzelhandel (GRZ 0,6) – 7.672 m²

Code	Biotoptyp	m ²
URA	Ruderalvegetation	684
AKE	Kleingartenanlage (brachliegend)	2.839

Code	Biotoptyp	m ²
GSA	Grünflächen	2.932
HEC	Baumgruppe	498
VSA, VSB, BS	Fahrbahn, Parkflächen, Kleingebäude	719
Summe		7.672

Ermittlung Bestandsversiegelung:

1. Rückbau von alten Gartenlauben sowie Nebenflächen

Vollversiegelte Flächen: 103 m²

2. Einbeziehung von bereits versiegelten Parkflächen im SO Einzelhandel
zwei Parkflächen (VSA, VSB) mit Zufahrt 616 m² (s. Abb. 12): 616 m²

Summe Bestandsversiegelung: 719 m²



Abbildung 13: Ausschnitt Biotopkarte – Lage von anzurechnenden, bereits versiegelten Parkflächen

Ermittlung Gesamt-Neuversiegelung (Sondergebiet Einzelhandel):

GRZ 0,6 + Nebenflächen = Neuversiegelung max. 0,8:

$7.672 \text{ m}^2 - 719 \text{ m}^2 = 6.953 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ 0,8)} = \underline{\underline{5.562 \text{ m}^2}}$

Im Sondergebiet Einzelhandel ist demnach eine Neuversiegelung von 5.562 m² möglich, die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist (vgl. Kap. 2c).

Schutzgut Klima

Die vorhandenen Flächen im Innenstadtgebiet von Tangerhütte 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.

Für die Überbauungen und den Verlust an Flächen der Kleingärten, Gehölzen und ruderaler Vegetation sind geeignete Kompensationsmaßnahmen 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.

Weiterhin sind **baubedingte** Beeinträchtigungen für alle festgestellten Brutvögel innerhalb der Baugrenzen möglich, wenn Schnittmaßnahmen an Gehölzen innerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei Beachtung des Zeitraums des Gehölzschutzes (Fällungen nur im Zeitraum 01.10. – 28.02. eines jeden Jahres) nicht eintreten.

Bewertung Fledermäuse

Für die als geeignet einzuschätzende Baumhöhle des Obstbaumes kann eine Quartiernutzung nicht ganz ausgeschlossen werden, so dass folgende Vorgehensweise vorgeschlagen wird:

Es ist eine Fällbegleitung vorzunehmen, die den benannten Obstbaum vor und nach der Fällung noch einmal komplett untersucht. Eventuell vorhandene Tiere sollten dabei entnommen und in einem geeigneten Bereich zwischengehärtet und nach der Fällung freigelassen werden.

Als Ausgleich sollten 5 unterschiedliche Fledermauskasten-Typen angrenzend zum Vorhaben angebracht werden. Als geeigneter Bereich wird die kleine Waldfläche südlich des B-Plangebiets für geeignet eingeschätzt, aber auch im Bestand verbleibende Altbäume bilden eine geeignete Grundlage für die Anbringung von Kästen.

Der Verlust an innerstädtischen Jagdraum wird als nicht erheblich eingestuft, da insbesondere östlich angrenzend gleich ausgestattete Kleingartenflächen in größerem Umfang verbleiben werden. Die entsprechenden Flächen sind zudem im Flächennutzungsplan als Kleingärten festgesetzt und somit gesichert.

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.

Für das betreffende Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit sind keine schädlichen Auswirkungen seitens des Vorhabens ersichtlich.

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 erhöhen. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und gezielte Festsetzungen des B-Plans können solche entsprechenden Wirkungen jedoch minimiert werden.

Für das Vorhaben erfolgten umfangreiche Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen durch Schallimmissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm. Vorbelastungen wurden entsprechend zugrunde gelegt. Im Ergebnis kann festgestellt werden (BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ):

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.

Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgehend vom zu errichtenden NORMA-Markt mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebietes „NORMA Bismarckstraße“ der Stadt Tangerhütte sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:

- 1. Die Errichtung von schutzwürdigen Gebäuden (Wohngebäude, Bürogebäude) innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ ist unzulässig.*
- 2. Eine Nachtbelieferung der Postfiliale, Fleischerei und Bäckerei in der Zeit von 22.00 bis 06.00 ist unzulässig.*
- 3. Für die Pflasterung der Oberflächen der Fahrgassen des Kundenparkplatzes und des Marktvorplatzes ist Asphalt oder akustisch gleichwertiges Pflaster zu verwenden.*

Weitere Emissionen 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 (Maßnahme V/M 1)
- Fällbegleitung für den Baum Nr. 9 zum Schutz von möglichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen (Maßnahme V/M 2)
- Abriss eines Gebäudes an der Bismarckstraße (Maßnahme A1 - ca. 1.000 m²)
- Kontrolluntersuchung vor dem Abriss des o.g. Gebäudes auf einen Besatz an Fledermäusen (Maßnahme 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)

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Abrissmaßnahme A1

Das beschriebene Gebäude ist mit allen weiteren Gebäudeteilen und Lagerflächen komplett abzureißen und die Materialien fachgerecht zu entsorgen. Alle versiegelten Flächen sind komplett zu entsiegeln.

Nach der Entsiegelung sind die Flächen durch Oberbodenauftrag zu rekultivieren und mit Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2 fachgerecht anzusäen.

Entwicklung einer Grünanlage / Anlage von 3 Baumgruppen – Maßnahme A 1.1

Nach Abriss und Rekultivierung mit Wiesenflächen sind die Flächen in eine Grünanlage mit **3 einzelnen Baumgruppen** zu überführen.

Die Lage ist der Anlage 1 des GOP zu entnehmen.

Maßnahme A1.1

Flächengröße: ca. 700 m²

Größe der Baumgruppen: je ca. 30 qm

Anzahl der Bäume: 6 Stück

Anzahl Sträucher: 45 Stück

Ausprägung: randliche Bäume mit Baumschutz, Umpflanzung mit Sträuchern

Qualität Bäume: Hochstamm, 2xv. 10-12, ohne Ballen

Qualität Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100

Zu verwendende Arten:

Bäume: Obstbäume Apfel, Kirsche, Birne (heimische Sorten)

Sträucher: Schlehe, Hasel, Weißdorn, Wildrose, Heckenkirsche, Wildobst

Für die Pflanzung der Bäume können folgende alte heimische Arten bzw. Sorten verwendet werden:

Pflaume / Zwetschge

empfohlene Sorten:

Schöne von Löwen

Bauernpflaume

Birnen

empfohlene Sorten:

Gute Luise

Alexander Lukas

Conference

Dr. Jules Guyot

Gellerts Butterbirne

Äpfel

empfohlene Sorten:

Alkmene

Berlepsch

Roter Boskoop

Danziger Kantapfel

Pommerscher Krummstiel

Roter Bellefleur

Planinterne Anpflanzung von Hecken – Maßnahme A 2 (200 Sträucher)

Im Bereich südlich und östlich des Regenversickerungsbeckens sind die Böschung und die Flächen oberhalb mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gesamtfläche: 230 qm

Anzahl Sträucher: 200 Stück

Ausprägung: einreihige Strauchpflanzung, Ost- u. Südrand der Mulde, Abstand Sträucher je ca. 1,5 m

Qualität Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100

Zu verwendende Arten:

Sträucher: Schlehe, Hasel, Weißdorn, Wildrose, Heckenkirsche, Wildobst, Wildrose

Die Lage der Hecken ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Kostenschätzung

Pflanzung, Gehölzschutz und Pflege

200 Sträucher á 6,50 € = 1.290,00 €

netto gesamt: **1.290,00 €**

Planinterne Anpflanzung von 2 Obstbäumen – Maßnahme A 2.1

Im Bereich südöstlich des Regenversickerungsbeckens sind 2 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anzahl der Bäume: 2 Stück

Ausprägung: angrenzend an bestehende Obstbäume Neuanpflanzung von 2 Bäumen mit Baumschutz

Qualität Bäume: Hochstamm, 2xv. 10-12, ohne Ballen

Zu verwendende Arten:

Bäume: Obstbäume Apfel, Birne (heimische Sorten) – siehe A 1.1

Die Lage der Hecken ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Kostenschätzung

Pflanzung, Gehölzschutz und Pflege

2 Bäume á 25,00 € = 50,00 €

netto gesamt: **50,00 €**

Planinterne Ansaat einer artenreichen Blümmischung im Bereich des Regenversickerungsbeckens – Maßnahme A 3

Im Bereich des Regenversickerungsbeckens sind alle Flächen mit einer artenreichen Blümmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Ausprägung: Die sandig geprägten Sohlflächen des Versickerungsbeckens sowie die Böschungen sind mit einer artenreichen Blümmischung aus regionalen Beständen anzusäen.

Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen HK 4 / UG 4 – Ostdeutsches Tiefland

Saatstärke: 3 - 5 g/m²; in Böschungslagen bis 7 g/m² + zusätzlich Ammensaat von 2 g/m²

Kostenschätzung

Saatgutlieferung, Ansaat und Pflege

Saatgut¹⁴ (50 €/kg), ca. 10 kg = 500,00 €

Ansaat, Pflege, psch. = 250,00 €

netto gesamt: **750,00 €**

¹⁴ Bezug: Fa. SaatenZeller o.glw.

Zu verwendende Arten:

Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer

70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen

HK 4 / UG 4 – Ostdeutsches Tiefland

nach RegioZert®

Saatstärke: 3 - 5 g/m²; in Böschungslagen bis 7 g/m² + zusätzlich
Ammensaat von 2 g/m²



Gräser		%
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras	5,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	5,0
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	7,5
Bromus tectorum	Dach-Trespe	2,5
Carex arenaria*	Sand-Segge	2,5
Corynephorus canescens	Silbergras	2,5
Festuca brevipila	Raublatt-Schwingel	11,5
Festuca ovina	Echter Schaf-Schwingel	7,5
Festuca rubra subsp. rubra	Rot-Schwingel	7,5
Luzula campestris	Feld-Hainsimse	1,0
Poa angustifolia	Schmalblättrige Rispe	10,0
Poa pratensis	Wiesen-Rispe	7,5
Leguminosen		
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	1,5
Trifolium arvense	Hasen-Klee	1,5
Kräuter		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	1,0
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,1
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,1
Centaurea cyanus	Kornblume	2,5
Daucus carota	Wilde Möhre	1,0
Dianthus deltoides	Heide-Neiße	2,4
Echium vulgare	Natternkopf	3,0
Galium album	Weißes Labkraut	1,0
Galium verum	Echtes Labkraut	2,0
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume	1,5
Hieracium umbellatum	Dolden-Habichtskraut	0,5
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu	2,5
Hypochaeris radicata	Gew. Ferkelkraut	0,5
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen	1,5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,0
Leucanthemum ircutianum	Zahnöhrchen-Margerite	2,0
Prunella vulgaris	Gew. Braunelle	1,0
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech	0,3
Scorzoneroidees autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,0
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	1,0
Thymus pulegioides	Feld-Thymian	0,1
Summe		100,0

Artenschutzmaßnahmen

Brutvögel

Bauzeitenregelung

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG (= Tötung und Störung von Tieren) zu vermeiden ist der Rückbau der Flächen der Gartenbrache nur außerhalb der Brutzeit der betreffenden Arten durchzuführen. Demnach sind die Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen, kann der Verbotstatbestand nicht eintreten.

Fledermäuse

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von potentiellen Quartierstandorten in einem Obstbaum.

Baubedingte Wirkung: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist eine Fällbegleitung vorzusehen. Durch einen Fachgutachter ist der Baum vor einer Fällung hinsichtlich eines Besatzes an Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen sind Tiere artgerecht zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen.

FCS-Maßnahme: Montage von 5 Fledermauskästen

Ersatzquartiere Fledermäuse – FCS-Maßnahmen

Montage von 5 Fledermauskästen folgender Modelle (Fa. Hasselfeldt o. glw.) an verbleibenden Bäumen des B-Plangebiets.

Tabelle 4: FCS-Maßnahme Fledermäuse – Fledermauskästen an Bäumen

Kastentyp (Fa. Hasselfeldt o. glw.)	Art des Kastens / Begünstigte Arten / Maße / Gewicht	Anzahl	Foto (Quelle: Fa. Hasselfeldt)
Fledermaus-Großraumhöhle	Wochenstubenquartier u.a. Große Abendsegler, Fransenfledermaus, Braunes Langohr B 24cm, H 36cm, T 18cm / 8 kg	1	
Fledermaus-Spaltenkasten	Spaltensommerquartier zum Schutz von z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Rauhhautfledermaus H 40 cm, B 28 cm, T 8 cm / 7 kg	2	
Fledermaushöhle 12 mm Einflug	Sommerquartier zum Schutz von z.B. Großer Abendsegler, Fransenfledermaus, Braunes Langohr H 25 cm, B 18 cm, T 27 cm / 6 kg	1	

Kastentyp (Fa. Hasselfeldt o. glw.)	Art des Kastens / Be- günstigte Arten / Maße / Gewicht	Anzahl	Foto (Quelle: Fa. Hasselfeldt)
Fledermaushöhle mit dreifacher Vor- derwand 14 mm Einflug	Sommerquartier für u.a Braunes Langohr oder Abendsegler auch für z.B. Mausohr, Breitflü- gelfledermaus und Zwergfledermaus H 25 cm, B 18 cm, T 27 cm / 6 kg	1	
		5	

Anzahl: 5 Stck

Anbringort: an den verbleibenden Bäumen Nr. 18, 22, 23 und 24

Zeitpunkt: Anbringen vor der Fällung

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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 Biotopen¹⁵ und Brutvögeln¹⁶ angewandt. Weiterhin wurden die geltenden Vorgaben bei der Prüfung von Immissionen von Schall und Licht nach dem Stand der Technik zugrunde gelegt. Die genauen Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei den einzelnen Prüfungen sind den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen.

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 B-Plan hat eine Größe von 1,8 ha.

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 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.

Folgende Nutzungen / Tätigkeiten sind im Plangebiet von dem Erwerber des Grundstücks vorgesehen:

Sondergebiet Einzelhandel

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.

Charakterisiert werden die geplanten Bauflächen durch Ruderal, Grün- sowie aufgelassene ehemalige Gartenflächen. Die Wertigkeit bei Biotoptypen ist mit gering zu bewerten, ein Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG liegt innerhalb des B-Plangebietes nicht vor.

Neben einer Biotoptypenkartierung erfolgte eine Brutvogelerfassung sowie Kontrolluntersuchungen für die Artengruppe der Fledermäuse sowie der Art *Zauneidechse*. Im Ergebnis der Erfassungen konnten keine festen Niststätten europäischer Vogelarten festgestellt werden. Für 4 Brutvogelarten ist eine Bauzeitenregelung zu beachten.

¹⁵ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) (1991): Biotopkartierung Bundesland Sachsen-Anhalt

¹⁶ SÜDBECK et al. (2005)

Ein Nachweis der Zauneidechse gelang nicht, die B-Planflächen werden für eine Besiedlung als ungeeignet eingeschätzt.

Durch das Vorhaben kommt es zu Neuversiegelungen in Höhe von rund 5.500 m². Gehölz-beseitigungen sind im Bereich der Gartenbrache notwendig.

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 von Heckenpflanzungen im Böschungsbereich einer Regenwasserversickerungsmuldevorgesehen. Neben weiteren Pflanzungen von Obstbäumen ist die Ansaat der Mulde mit einer Rasen-Blümmischung Teil der landschaftspflegerischen Planung.

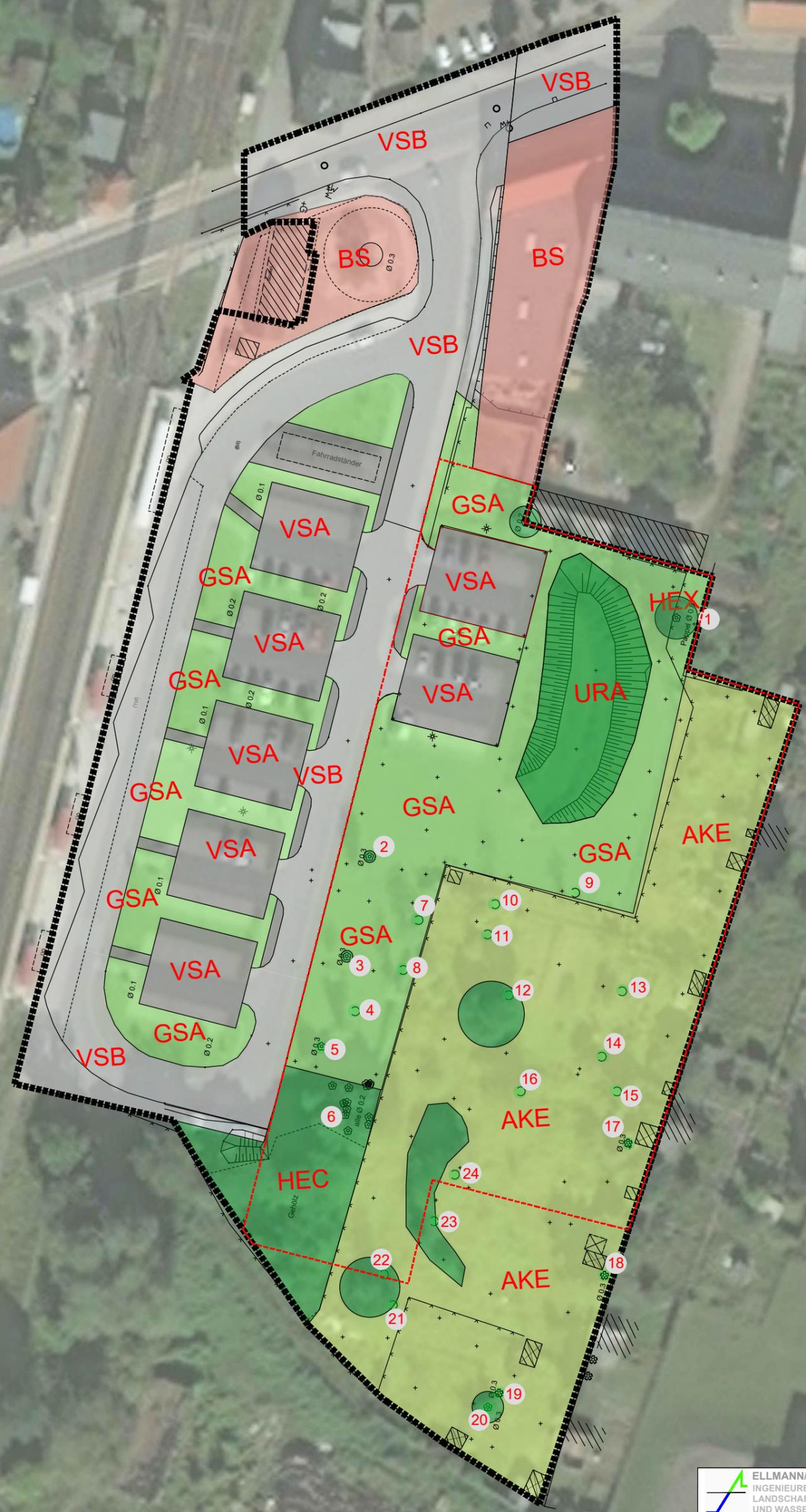
d) *eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.*

- 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.

- Satzungsunterlage zum Bebauungsplan mit dem Stand von 11/2020, 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.



aße



Legende	
--- B-Plangrenze	Grenze SO Einzelhandel
GSA	Biotopcode
BS	bebaute Fläche
AKE	Kleingarten
GSA	Grünfläche
VSA	Pflasterfläche
VSB	Verkehrsfläche
URA	Ruderalfläche
HEC, HEX	Gehölzflächen / Bäume
☐	Gartenlaube
● 9	aufgemesene Bäume / Obstbäume mit Nummer

 ELLMANN/SCHULZE GbR INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND WASSERWIRTSCHAFT		Auftraggeber: Stadt Tangerhütte	
Projekt: Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ in der Stadt Tangerhütte		Darstellung: Karte der Biotope	
Bearbeiter:	MdH.:	Datum:	
Meisel	ohne	17.08.2020	
Zeichner:	MdL.:	Blatt-Nr.:	
Verworn	1:750	1	

Quelle Luftbild: ESRI-Basemaps