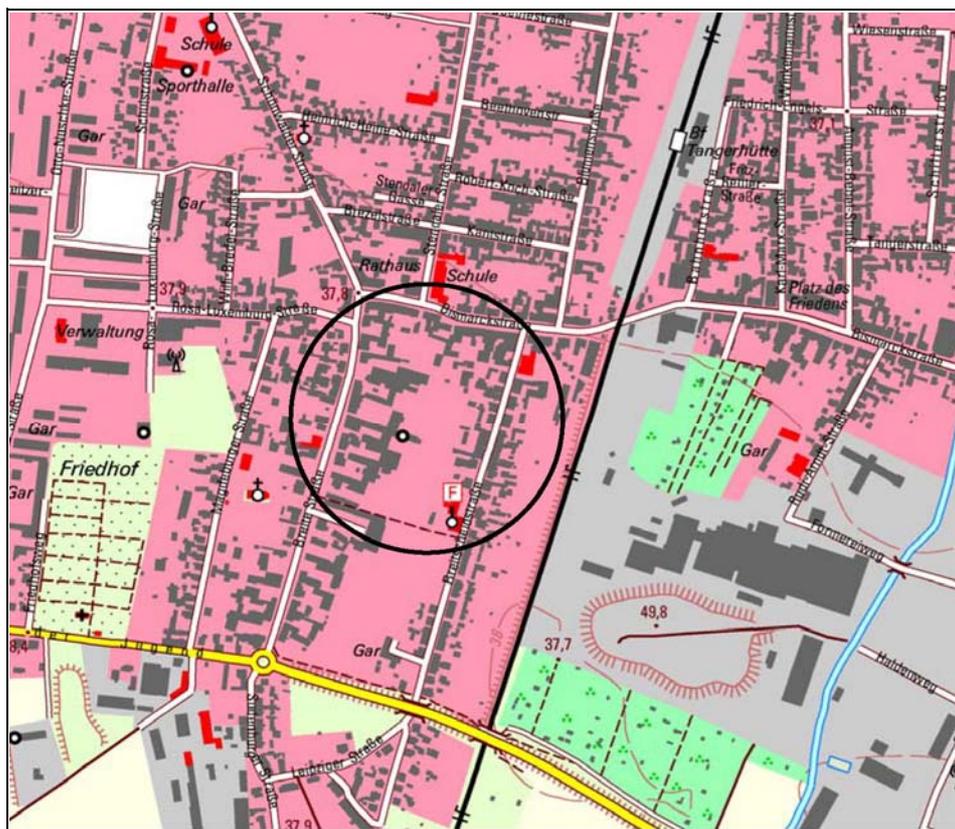


# Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Landkreis Stendal

## Bebauungsplan Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5"

Entwurf – Dezember 2021



[TK10/10 / 2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ GO1 – 5006399 / 2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. 039204 / 911660 Fax 911650

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Hochwasserrisiko	8
3.3. Nutzung und Vegetation	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	10
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze	11
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Artenschutzes	15
6.2.3. Belange des Gewässerschutzes	15
6.2.4. Belange der Abfallbeseitigung	16
6.2.5. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung	16
6.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne	17
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	18
Teil B Umweltbericht	19

## **Teil A: Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" - Stadt Tangerhütte**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

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

Der zentralörtliche Verflechtungsbereich umfasst im Wesentlichen die Ortschaften der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sowie Teile der nördlichen Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe-Heide des Landkreises Börde. Aufgabe eines Grundzentrums ist gemäß Ziel Z 35 des Landesentwicklungsplanes die Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Dies erfordert die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> soweit diese der Grundversorgung dienenden.

Aufgrund des verschärften Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an die Präsentation von Lebensmitteln in den Discountmärkten deutlich erhöht. Dies erfordert für eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation größere Verkaufsflächen, die für Discountmärkte derzeit in der Regel ca. 1.000 m<sup>2</sup> betragen.

Dies betrifft auch den derzeit in östlichen Bereich der Bismarckstraße ansässigen Discountmarkt, der derzeit durch die Penny Markt GmbH Köln betrieben wird. Die Firma hat zunächst geprüft, ob der bestehende Markt am Standort erweitert werden kann. Dies ist nicht gegeben. Die Anzahl der

Stellplätze entspricht bereits heute nicht dem Bedarf. Der Marktstandort wird durch Wohnnutzungen und den Tanger eingegrenzt und ist nicht erweiterbar. Die Penny-Markt GmbH Köln beabsichtigt daher den Standort zu wechseln und auf den Grundstücken Breite Straße 5, 7 und 9 die vorhandenen baulichen Anlagen abzubauen und einen neuen Penny Markt zu errichten. Das planerische Konzept ist in Anlage 1 zur Begründung dargestellt. Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens durch den Landkreis Stendal hat ergeben, dass das Vorhaben bezüglich der Lage des Baukörpers im rückwärtigen Bereich und der vorgelagerten Stellplätze nicht gemäß § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugelassen werden kann. Weiterhin überschreitet die Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> für den Markt und ca. 150 m<sup>2</sup> für Anbieter in der Vorkassenzone die Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ab der in der Regel wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Soweit nicht eine atypische Fallgestaltung ermittelt werden kann, auf deren Grundlage auch größere Einzelhandelsbetriebe in Misch- oder Gewerbegebieten zulässig sind, ist hierfür die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Planungsabsicht der Penny-Markt GmbH wurde nach städtebaulichen Kriterien geprüft. Auch der neue Standort befindet sich im Stadtgebiet in zentraler Lage, so dass er optimal von großen Teilen der Kernstadt Tangerhütte fußläufig erreichbar ist. Er fördert die Belange der verbraucher-nahen Versorgung, insbesondere für die nicht oder nur eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen. Die fußläufig erreichbare Nahversorgung für das Stadtgebiet östlich der Bahn, aus dem der Standort verlagert wird, wird durch den neuen NORMA Markt gesichert, so dass Nahversorgungsdefizite dort nicht entstehen.

Das Planverfahren wurde zunächst als vorhabenbezogener Bebauungsplan begonnen. Die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne hat sich aufgrund der mangelnden Flexibilität der Festsetzungen hinsichtlich zukünftiger Veränderungen für Einzelhandelsbetriebe jedoch nicht bewährt. Durch die Festschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Anpassungen an geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen ohne eine Planänderung in der Regel nicht möglich. So hat zum Beispiel das Erfordernis der Schaffung von Rücknahmemöglichkeiten für Plastikflaschen in vielen Fällen dazu geführt, dass vorhabenbezogene Bebauungspläne geändert werden mussten. Dies kann durch die Aufstellung als Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag vermieden werden.

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

## **2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 400, 401, 539 und 540 der Flur 5 der Gemarkung Tangerhütte sowie eine Teilfläche der Breiten Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

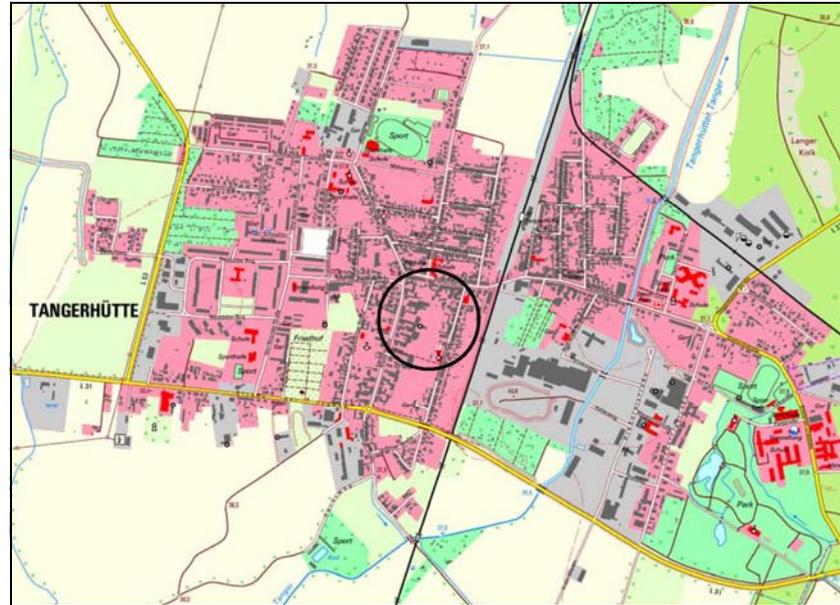
- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 535 und 541
- im Osten durch der Westgrenze der Flurstücke 166/1, 167/2 und 538
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 476/157 und 475/157
- im Westen von einer Geraden westlich im Abstand von 5 Metern vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 540 und vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 400

(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Tangerhütte, Flur 5).

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

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

Lage in Tangerhütte



[TK10/10 / 2014] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-  
anhalt.de) / AZ GO1-  
5006399/2014

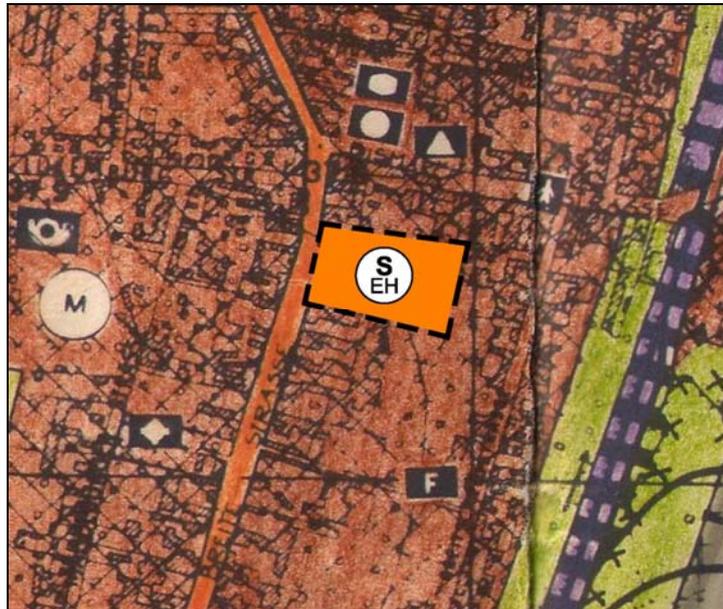
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden ein gemischt genutztes Grundstück mit Wohnen im Vorderhaus und Neben-  
nutzungen in den Hintergebäuden, im Osten des Grundstücks befinden sich Gartenbereiche
- im Osten gärtnerisch genutzte Flächen, teilweise innerörtliche Brachflächen
- im Süden eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte, die seit längerer Zeit nicht mehr  
landwirtschaftlich folgend als Lager genutzt wird, das Gebäude an der Straße wird als Wohn-  
haus genutzt
- im Westen die Breite Straße und westlich gemischte Nutzungen

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind als Mischgebiet einzustufen.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung



[TK10/10 / 2014] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ  
GO1-5006399/2014

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte stellt das Plangebiet bisher als gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB geändert. In der geänderten Darstellung ist der Bereich als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt. Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan entwickelt.

### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 dokumentiert. Der Regionale Entwicklungsplan Altmark wurde hinsichtlich der zentralen Orte durch den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie, Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" ergänzt und an die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010 angepasst. Tangerhütte ist im ergänzten Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgesetzt. Der grundzentrale Bereich wurde im Regionalen Entwicklungsplan abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des abgegrenzten grundzentralen Bereiches. Gemäß Ziel Z 52 des Landesentwicklungsplanes wird den Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Zu den Sortimenten der Grundversorgung gehören insbesondere Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Zulässigkeit. Er begrenzt die zulässige Verkaufsfläche und regelt die zulässigen Sortimente. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Einzelhandelsstruktur liegt eine Auswirkungsanalyse der GMA vom 17.12.2021 vor. Diese weist nach, dass das Vorhaben mit der festgesetzten Größe und Sortimentsstruktur keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Tangerhütte oder zentraler Versorgungsbereiche in anderen Orten auslöst. Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf die

verbrauchernahe Versorgung erwartet. Der Gutachter hat hierfür die Einhaltung des Integrationsgebotes und des Kongruenzgebotes untersucht. Er stellt fest, dass es sich aufgrund der Lage im zentralörtlichen Kernbereich der Stadt Tangerhütte mit einem hohen Potenzial an Einwohnern im fußläufig erreichbaren Bereich um einen integrierten Standort handelt. Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Weiterhin hat der Gutachter Stellung zu Anregungen der obersten Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezogen.

Hierbei geht es um die Frage der Nachnutzung des Altstandortes. Der Gutachter schätzt ein, dass eine Nachnutzung der Altfläche von Penny durch einen Lebensmittelmarktbetreiber in der heutigen Form kaum realistisch ist. Im Vergleich mit den aufgrund der Flächengrößen attraktiveren Märkten NORMA und PENNY wäre für den Nachnutzer nur eine geringe Umsatzprognose zu treffen. Dieser Umsatz müsste gegenüber mehreren neuen Lebensmittelmärkten in Tangerhütte erwirtschaftet werden. Dies dürfte nicht in einem Maße gelingen, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Allerdings würde selbst in diesem Fall keine andere Einschätzung des Penny-Vorhabens zu treffen sein. Auch bei Nachnutzung des Altstandortes von Penny sind keine versorgungsstrukturellen, städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. Grundsätzlich sind mögliche typische Nachnutzer derartiger Flächen unter anderem im Bereich der Nonfood-Discounter, im Bekleidungssegment oder bei Angeboten mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt (zum Beispiel Klein-Baumarkt, Möbelanbieter) zu finden. Auch gewerbliche Nutzungen aus dem Nichteinzelhandelsbereich sind denkbar.

Der Altstandort befindet sich im vorhandenen faktischen zentralen Versorgungsbereich gemäß der Einschätzung der GMA. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Einzelhandelsgroßfläche handelt. Aufgrund der solitären Lage des Altstandortes und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten sind keine Einzelhandelsagglomerationen zu erwarten, die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben könnten.

Der Landkreis Stendal wies darauf hin, dass in Tangerhütte ein weiteres Verfahren zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2021 geplant ist. Das weitere Vorhaben beinhaltet die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes am Neustädter Ring. In diesem Zusammenhang soll ein Einzelhandelskonzept aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 20.10.2021 durch den Stadtrat gefasst. Für das Einzelhandelskonzept wurde eine Aufgabenstellung erarbeitet (siehe Angebot der GMA im Ratsinfosystem), dass die vorliegende Planung der Verlagerung des Penny Marktes bereits als Ausgangszustand berücksichtigt. Die vorliegende Planung ist somit nicht explizit Gegenstand der Untersuchung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes, da dieses der vorliegenden Planung nachfolgen wird. Dies trifft auch auf den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb am Neustädter Ring zu. Dessen Verträglichkeitsuntersuchung hat das vorliegende, zeitlich vorlaufende Verfahren zu berücksichtigen.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.921 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 6.585 m<sup>2</sup> auf das Sondergebiet und 336 m<sup>2</sup> auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bestand. Die Flächen des Sondergebietes befinden sich in Privatbesitz. Die Breite Straße ist eine öffentliche Straße.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Hochwasserrisiko**

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Für das Gebiet liegt ein geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung des Baugrundinstitutes Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH vor. Gemäß der durch zehn Rammkernsondierungen ermittelten geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet unterhalb von anthropogen veränderten Oberflächenbefestigungen und Aufschüttungen, die bis in eine Tiefe von 0,9 Meter reichen, Mittelsande an, die eine gute Tragfähigkeit aufweisen.

Grundwasser wurde innerhalb der Bohrsondierungen in einer Tiefe zwischen 1,8 Meter und 2,3 Meter unter Geländeoberkante festgestellt. Im Mittel aller Bohrsondierungen wurde der Grundwasserspiegel damit bei etwa 35,80 m ü. NHN (ausgehend von einer Geländeoberkante bei etwa 37,9 m ü. NHN) erkundet.

##### Versickerungsbedingungen

Der Gutachter führt aus, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand ( $\geq 1$  Meter) der Mulden- bzw. Rigolensole vom Grundwasser bzw. von grundwasserstauenden Schichten voraussetzt. Die unterhalb der Auffüllungen erkundeten Sande weisen nach den bodenmechanischen Untersuchungen korrelativ Durchlässigkeiten von etwa  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s bis  $4 \cdot 10^{-4}$  m/s auf. Sie sind nach DIN 18130-1 als "stark durchlässig" zu bezeichnen. Sie sind daher und aufgrund ihrer lateralen Verbreitung in geotechnischer Hinsicht als Versickerungshorizont geeignet. Erforderlichenfalls können hier oberhalb der Sande anstehende Auffüllungen ausgehoben und durch gut durchlässige Böden ersetzt werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser durch Auffüllungen ist nicht zu lässig.

##### Bodenbelastungen

Das Grundstück in der Breiten Straße 5–9 wird nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Stendal geführt. Aufgrund der Vornutzung durch die Raiffeisen Warengenossenschaft sind Kontaminationen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und weitere industrielle Schadstoffe jedoch nicht auszuschließen. Im Bereich der Sammelgrube können vor allem organische Verschmutzungen, auch Belastungen durch Nitrat-, Phosphor- oder Stickstoffverbindungen vorhanden sein. Organoleptisch auffällige Bodenbelastungen wurden bei den Bodenproben nicht festgestellt. Da die geplante Nutzung keine Nutzungssensibilisierung bezüglich von Bodenbelastungen darstellt, sind Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls belasteter Bodenaushub nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu behandeln ist.

##### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Die Bodenoberschichten sind durch die vorhandene Bebauung stark verändert. Es ist jedoch auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege

und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

#### Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet nach § 78b WHG entsprechend der Veröffentlichung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) vom 18.02.2014 für "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Für ein derartiges Extremszenario sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ 200 überschwemmt werden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die mögliche Überschwemmungshöhe beträgt beim Plangebiet nur wenige Zentimeter. Grundsätzlich wird daher empfohlen, das Hochwasserrisiko durch Beachtung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens über der Höhe der bei Extremereignissen zu erwartenden Überschwemmungshöhe einzuordnen. Die entsprechende Höhe kann beim Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft erfragt werden.

### **3.3. Nutzung und Vegetation**

#### Nutzungen

Das Plangebiet ist im Bestand intensiv baulich genutzt. Das einheitlich genutzte Grundstück Breite Straße 5-7 umfasst den Stadtmarkt der Raiffeisen Waren-genossenschaft eG Tangerhütte mit einem zweigeschossigen Gebäude, einem Lagergebäude, Nebengebäuden, Stell- und Lagerplätzen. Das Grundstück ist bis auf Randbereiche im Nordwesten des Gebietes vollflächig versiegelt. Im Norden an der Straße ist ein zweigeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude vorhanden.

Das Grundstück Breite Straße 9 umfasst ein eingeschossiges Wohngebäude an der Straße, zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Hofbereich, die derzeit als Nebengelass und Lager dienen, und rückwärtig Gartenflächen mit Beetkulturen und Kleintierhaltung. Die Teile des einbezogenen Flurstücks 399 werden ebenfalls gärtnerisch genutzt.

#### Vegetation

Das Grundstück Breite Straße 5-7 ist weitgehend vegetationsfrei. Im Südosten befindet sich am Rand des Containerstandortes ein Laubgehölz. Das Grundstück Breite Straße 9 ist im Hofbereich durch Rasen, der das alte Pflaster überwuchert geprägt. Östlich der Bebauung schließen sich Rasenflächen und Gartenbeete ohne Gehölze an. Im einbezogenen Teil des Flurstücks 399 befinden sich Gartenbeete.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsziel der Errichtung eines Lebensmittelmarktes für den Grundbedarf des zentral-örtlichen Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Tangerhütte mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> einschließlich der Einzelhandelsbetriebe der Vorkassenzone erfordert die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Allgemein sind Auswirkungen in diesem Sinne insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Diese sind in der Regel ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> anzunehmen. Der Gutachter hat ermittelt, dass eine atypische Fallgestaltung vorliegen kann, die auch eine Einordnung im Mischgebiet ermöglichen würde. Die Festsetzung von Mischgebieten ermöglicht jedoch nicht die durch die Stadt Tangerhütte beabsichtigte konkrete Steuerung des Umfangs der Verkaufsflächen und der Sortimente. Dies ist nur durch die Festsetzung eines Sondergebietes möglich. Da das Gebiet bisher als Mischgebiet einzustufen ist, sind bezüglich schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und bezüglich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt keine Auswirkungen zu erwarten, die den örtlichen Rahmen überschreiten.

Die Auswirkungen werden detailliert in der Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Penny Lebensmittelmarktes von der GMA untersucht. Die durch den Gutachter zugrunde gelegte Verkaufsfläche von 1.015 m<sup>2</sup> des Vorhabens beinhaltet nicht den Backshop, die Vorkassenzone und den Windfang. Einschließlich dieser in die Verkaufsfläche einzubeziehenden Flächen beträgt Verkaufsfläche ca. 1.150 m<sup>2</sup>. Die Grundaussage des Gutachtens ändert dies jedoch nicht, da diese Bereiche nicht zur Erwirtschaftung des Umsatzes des großflächigen Betriebes beitragen. Der Gutachter ist zusammenfassend zu der Einschätzung gekommen, dass das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot für die Umlandgemeinden und das Integrationsgebot eingehalten werden. Zu den Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen wird auf den Punkt 6.3. verwiesen.

Um zu sichern, dass nur die dem Gutachten zu Grunde gelegte Angebotsstruktur am Standort umgesetzt wird, wurde die zulässige Verkaufsfläche für Betriebe auf 1.150 m<sup>2</sup> begrenzt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren am Gesamtsortiment beim großflächigen Einzelhandelsbetrieb mindestens 90% betragen muss, für Drogeriewaren wird der Verkaufsflächenanteil auf maximal 20% begrenzt. Hierdurch wird die Beschränkung auf die Grundversorgung gesichert. Die Beschränkung auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb soll ermöglichen in der Vorkassenzone zum Beispiel einen Zeitschriftenverkauf einzuordnen, auch wenn dies derzeit nicht vorgesehen ist.

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit festgesetzt. Bisher ist das Plangebiet als Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 einzustufen. Bei einer GRZ von 0,6 beträgt der zulässige Versiegelungsgrad 80%. Die Grundflächenzahl von 0,6 wurde beibehalten. Sie ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung und die Errichtung von Stellplätzen. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze und Zufahrten weiterhin bis zu 50 vom 100, jedoch maximal bis 0,8 überschritten werden. Diese

Versiegelung bis zu 80% einschließlich der Stellplätze stellt somit auch zukünftig die zulässige Obergrenze dar.

Die Einzelhandelsnutzung soll ebenerdig angeordnet werden. Sie umfasst ein Vollgeschoss. Die Geschossigkeit wurde entsprechend mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wurde bei einem Vollgeschoss entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Baukörper in die nähere Umgebung einfügen, wurde die maximale Gebäudehöhe auf 10 Meter über einem Bezugspunkt von 38,0 m ü. NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt entspricht in Etwa der derzeitigen Geländehöhe. Für Werbeanlagen wurde eine Maximalhöhe von 6 Meter festgesetzt, um eine zu starke Dominanz der Anlagen im Ortsbild zu verhindern.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze**

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

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

Die überbaubaren Flächen entsprechen den Erfordernissen des Einzelhandelsbetriebes. Die Stellplätze sollen zwischen dem Einzelhandelsbetrieb und der Straße angeordnet werden, um den vom Fahrzeugverkehr ausgehenden Lärm möglichst nicht zu weit in den Quartierinnenbereich zu holen. Die überbaubare Fläche wurde auf den östlichen Bereich des Plangebietes beschränkt. Die Abstände zu den Grenzen orientieren sich am bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 Metern. Für das Gebäude des Discountmarktes wird etwa eine Gebäudetiefe von 40 Metern benötigt. Die Flächen zwischen der Breiten Straße und dem Gebäude sind für Kundenstellplätze vorgesehen. Sie werden als Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt sind derzeit 71 Stellplätze vorgesehen. Auszunehmen von der Stellplatznutzung ist eine Fläche unmittelbar angrenzend an das Gebäude Breite Straße 11. Diese muss von Stellplätzen freigehalten werden, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Gebäude Breite Straße 11 einzuhalten.

#### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Öffentliche Verkehrsanlagen sind in ausreichendem Umfang durch die Breite Straße vorhanden und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Breite Straße erschließt geordnet das Plangebiet. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht festzusetzen.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

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

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Ein Ausbau der Straße ist nicht erforderlich. Für den Markt der Raiffeisen Warengenossenschaft Tangerhütte besteht bereits eine ausgebaute Zufahrt.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO). Der WVSO teilt mit, dass das Grundstück trinkwasserseitig über das öffentliche Netz erschlossen ist. Ein Trinkwasseranschluss ist vorhanden. Erforderliche Änderungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem WVSO festzulegen.

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist netztechnisch erschlossen. Anschlüsse an das Elektroenergieversorgungsnetz sind bei der Avacon Netz GmbH zu beantragen.

**Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Anschlüsse an das Gasversorgungsnetz sind bei der Avacon Netz GmbH zu beantragen. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Bauplanung des Vorhabens.

**Post / Telekom:** Das Telekommunikationsnetz in Tangerhütte wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. In der Breiten Straße befinden sich Telekommunikationskabel an die angeschlossen werden kann. Im Plangebiet selbst befinden sich bisher Hausanschlussleitungen. Für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz bitte die Telekom rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, einen Anschluss zu beantragen.

**Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH. Das Plangebiet ist über die bestehende Breite Straße durch die Müllabfuhr erreichbar.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO). Das Grundstück ist abwassertechnisch an das öffentliche Netz angeschlossen. Für die schmutzwasserseitige Erschließung des Baugrundstücks soll der bisher durch die Raiffeisen Warengenossenschaft Tangerhütte genutzte Anschluss weiter in Nutzung bleiben. Die Abstimmungen mit dem Träger der Schmutzwasserbeseitigung erfolgen im Rahmen der Bauplanung des Vorhabens.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Dies ist gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung grundsätzlich möglich.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz oder gegebenenfalls Löschwasserbrunnen gesichert werden. Der Nachweis erfolgt im Bauantragsverfahren.

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

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

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Der zulässige Versiegelungsgrad durch Gebäude einschließlich der Stellplätze und Zufahrten wird gegenüber den nach § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten nicht geändert, so dass erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch das MLU am 12.03.2009, angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Dies ist vorliegend nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Fläche der Stadt Tangerhütte. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Neben dem Bestand sind auch bestehende Zulässigkeiten zu berücksichtigen. Die Verkehrsfläche der Breiten Straße wurde aus dem bilanzierten Bereich ausgegrenzt. Sie wurde ausschließlich bestandsorientiert dargestellt.

Größe des Plangebietes gesamt	6.921 m <sup>2</sup>
abzüglich der Fläche der Breiten Straße	<u>- 335 m<sup>2</sup></u>
beurteilungsrelevante Fläche	6.586 m <sup>2</sup>

	<b>Fläche des Plangebietes</b>	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
	<b>Ausgangszustand (örtlich vorhanden)</b>			
BM	Bebauung Mischgebiet (durch Gebäude bebaut)	2.569 m <sup>2</sup>	0	0
VPZ	versiegelte Fläche (versiegelter Platz)	1.369 m <sup>2</sup>	0	0
VPX	Pflasterfläche durch Rasen überwuchert / wassergebundene Decke (unbefestigter Platz)	1.216 m <sup>2</sup>	2	2.432
AKB	Garten	1.234 m <sup>2</sup>	6	7.404
PYA	Randfläche begrünt (Rabatte)	198 m <sup>2</sup>	6	1.188
		6.586 m <sup>2</sup>		11.024
	<b>Ausgangszustand nach § 34 BauGB zulässig</b>			
BM	Bebauung Mischgebiet (durch Gebäude bebaut), GRZ 0,6 zuzüglich Überschreitung bis 0,8 durch Stellplätze und Nebenanlagen (6.586 m <sup>2</sup> x 0,8)	5.269 m <sup>2</sup>	0	0
AKB	Garten, nicht versiegelbare Flächen	1.317 m <sup>2</sup>	6	7.902
		6.586 m <sup>2</sup>		7.902

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Flächenwert
BS	Sondergebiet, überbaubare Fläche und sonstige versiegelbare Fläche 6.586 m <sup>2</sup> x (GRZ 0,6+ zulässige GRZ Überschreitung durch Stellplätze 0,2)	5.269 m <sup>2</sup>	0	0
PYA	Beet, Rabatte (nicht versiegelbare Fläche)	1.137 m <sup>2</sup>	6	6.822
HHA	Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen	180 m <sup>2</sup>	14	2.520
		6.586 m <sup>2</sup>		9.342

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 11.024 Wertpunkten vor der Planung stehen 9.342 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Bei der Realisierung der Planung ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Eingriff im Umfang von 1.682 Wertpunkten zu erwarten. Auf Grundlage der bisherigen nach § 34 BauGB zu beurteilenden zulässigen Eingriffe wäre ein Eingriff von zusätzlich 3.122 Wertpunkten möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher nach § 34 BauGB zulässige Eingriffe verringert.

Über die festgesetzte, anzupflanzende Hecke ist ein darüber hinausgehender Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erforderlich.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Dies ist nicht gegeben.

#### 6.2.2. Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes werden im Plangebiet durch eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse geprüft. Aufgrund der vorhandenen geringwertigen Biotoptypen und der bebauten, siedlungsintegrierten Lage sind artenschutzrechtliche Kartierungen am Standort nicht erforderlich. Das Plangebiet weist aufgrund der weitgehenden Gehölzfreiheit nur eine eingeschränkte Bedeutung für den Artenschutz auf. Durch eine örtliche Begehung am 22.05.2021 wurde geprüft, ob Hinweise auf Sommerquartiere für Fledermäuse oder Hinweise auf Gebäudebrüter bestehen. Dies konnte, soweit eine Zugänglichkeit gegeben war, nicht festgestellt werden. Die leerstehenden Gebäude, insbesondere die der Hofstelle in der Breiten Straße 9, sind vor ihrem Abriss auf mögliche Habitatfunktionen (Schwalben, Fledermäuse) durch geeignetes Fachpersonal zu untersuchen. Bei Vorliegen von Habitatfunktionen an und in den Gebäuden sind adäquate CEF-Maßnahmen zu ergreifen. Die Standorte zur Montage der Fledermauskästen sowie der Ersatzniststätten (Gebäudewände u. ä.) sind dann festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

#### 6.2.3. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart

der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer grenzen nicht an das Plangebiet an.

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

#### 6.2.4. Belange der Abfallbeseitigung

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

#### 6.2.5. Belange der Luftreinhaltung

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

#### 6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Durch die im Plangebiet vorhandene Raiffeisen Warengenossenschaft Tangerhütte gehen Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen in mischgebietstypischem Umfang aus.

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Lärmemissionen ausgehen durch:

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

Für das derzeit im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro AiR GmbH (Stand 28.10.2021) erarbeitet.

Der Schallgutachter weist nach, dass ein den Festsetzungen des Bauungsplanes entsprechendes Vorhaben im Plangebiet unter Einhaltung der TA Lärm umsetzbar ist, wenn folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

1. Die Öffnungszeit ist auf maximal 07.00 bis 21.00 Uhr zu begrenzen.
2. Der gemäß der Vorhabenplanung nach Norden ausgerichtete Anlieferbereich ist durch eine absorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,2 Meter abzuschirmen.
3. Auf in der Vorhabenplanung vorgesehene Stellplätze unmittelbar nördlich des Gebäudes Breite Straße 11 ist zu verzichten.

Die vorstehenden Maßnahmen sind überwiegend erst auf der Ebene der Baugenehmigung zu beauftragen, da die Lage des Anlieferbereiches im Bauungsplan nicht festgesetzt ist und für die

Festsetzung von Öffnungszeiten in Bebauungsplänen keine Rechtsgrundlage nach § 9 Abs.1 BauGB besteht. Lediglich die Rücknahme der Stellplätze ist bebauungsplanrelevant. Die Fläche für Stellplätze wurde entsprechend zurückgenommen. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die zukünftigen Emissionen die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete, die im vorliegenden Fall den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 entsprechen, einhalten.

### **6.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne**

Die Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Penny Lebensmittelmarktes in der Stadt Tangerhütte, Breite Straße der GMA vom 17.12.2021 zu der Einschätzung, dass das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot insgesamt und das Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die Stadt Tangerhütte und die Gemeinden im Einzugsgebiet eingehalten werden. Ergänzend zum Integrationsgebot ist anzuführen, dass das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist. Der Bahnhof Tangerhütte und der zentrale Omnibusbahnhof sind ca. 300 Meter vom Plangebiet entfernt. Der Standort ist in den zentralen Versorgungsbereich von Tangerhütte integriert. Die Belange der verbrauchernahen Versorgung werden durch die aufgrund der Zunahme der Verkaufsfläche zu erwartende Verbesserung der Verkaufskultur gefördert.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

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

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

Durch das Sondergebiet wird ein bisher bereits überwiegend gewerblich genutzter Standort nachgenutzt. Die bisher vom Plangebiet ausgehenden Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen in den Mischgebieten wurden nicht ermittelt, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der deutlichen Zunahme der Verkaufsflächen auch der Störgrad der Nutzung erhöht und somit private Belange beeinträchtigt werden können. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischgebiete, die im vorliegenden Fall den Richtwerten der TA Lärm entsprechen, eingehalten. Die Beeinträchtigungen halten sich damit in dem für Mischgebiete empfohlenen Rahmen.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes stehen die Belange der Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung der grundzentralen Funktion von Tangerhütte im Vordergrund. Diese Belange erfordern die Anpassung von Einzelhandelsbetrieben an wettbewerbsfähige Größen zur Erhaltung der Versorgungsfunktion im zentralen Ort. Diesem Belang wird ein erhebliches Gewicht beigemessen. Die Nachnutzung des innerörtlichen Standortes entspricht den Zielen des Bodenschutzes.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Private Belange werden nur im Rahmen des in Mischgebieten hinzunehmenden Störgrades beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Stärkung der grundzentralen Funktion und des zentralen Versorgungskernes die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	6.921 m <sup>2</sup>
• Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe	6.586 m <sup>2</sup>
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	335 m <sup>2</sup>

## **TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	20
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	20
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	20
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	20
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	21
1.4.1. Gesetzliche Grundlagen	21
1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen	23
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	24
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	24
2.1.1. Schutzgut Biotope	24
2.1.2. Schutzgut Arten	25
2.1.3. Schutzgut Boden	27
2.1.4. Schutzgut Wasser	27
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft	27
2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	27
2.1.7. Schutzgut Mensch	27
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	28
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3. Ergänzende Angaben	31
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	31
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	32
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Verlagerung eines Lebensmitteldiscountmarktes zur Breiten Straße in Tangerhütte und Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.150 m<sup>2</sup> einschließlich ergänzender Einzelhandelsbetriebe in der Vorkassenzone

### 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO unter Beschränkung auf die Sortimente des Grundbedarfes und Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.150 m<sup>2</sup>
- Festsetzung der Anpflanzung einer Strauchhecke an der Nordgrenze des Plangebietes

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage des bebauten Stadtgebietes von Tangerhütte an der Breiten Straße.

[DOP/10 / 2014] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ  
GO1-5006399/2014

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

Für den vorstehenden Planungsinhalt werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

Fläche des Plangebietes gesamt	6.921 m <sup>2</sup>
• Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe	6.586 m <sup>2</sup>
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes	180 m <sup>2</sup>
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	335 m <sup>2</sup>

#### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

##### 1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Auswirkungen eines den Bebauungsplan umsetzenden Vorhabens durch ein schalltechnisches Gutachten, Nachweis der Umsetzbarkeit eines Vorhabens unter Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm

- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet umfasst eine bebaute und zu großen Teilen versiegelte Fläche im Innenbereich von Tangerhütte mit geringer Bedeutung für das Schutzgut. Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes erfolgt eine Potentialanalyse.

- Schutzgut Boden

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet wird im Bestand baulich genutzt und befindet sich im Innenbereich. Die Änderung in Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Vorschläge zur weiteren Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet wird im Bestand baulich genutzt und befindet sich im Innenbereich. Die Änderung in Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Luft / Klima

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet wird im Bestand baulich genutzt und befindet sich im Innenbereich. Die Änderung in Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Landschaftsbild  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Die Änderung in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

##### Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005 einschließlich Ergänzungen

Im Regionalen Entwicklungsplan sind keine gebietsbezogenen Ziele für das Plangebiet festgesetzt. Tangerhütte ist als Grundzentrum festgelegt.

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Stendal wurde 1996 durch das Büro Dr.Reichhoff erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1994 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen.

##### Arten- und Lebensgemeinschaften:

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche kartiert. Eine artenschutzrechtliche Bedeutung wurde nicht festgestellt.

##### Boden:

Für das Schutzgut Boden werden die Flächen des Plangebietes als Siedlungsböden mit anthropogener Überprägung charakterisiert.

##### Wasser:

Für das Schutzgut Wasser wird für das Plangebiet eine mittlere Grundwasserneubildungsrate festgestellt. Vor Schadstoffeinträgen ist das Grundwasser aufgrund der oberflächennahen Lage bei durchlässigen Oberbodenschichten gering geschützt.

##### Klima/Luft:

Für das Schutzgut Klima hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es ist dem bebauten Siedlungsbereich zu zuordnen.

##### Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Es besteht keine Betroffenheit, da das Plangebiet in den Siedlungsbereich integriert ist.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tangerhütte  
(Stadt und Land Planungsgesellschaft)

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tangerhütte ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

### 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

#### 2.1.1. Schutzgut Biotope

Das Plangebiet wird überwiegend baulich genutzt. Das Grundstück des Raiffeisen Waren-genossenschaft e.G. Tangerhütte Breite Straße 5-7 ist nahezu vollständig versiegelt. Die baulichen Anlagen sind in Nutzung. Neben den Gebäuden, einem versiegelten Stellplatz, Lieferbereichen und einem wassergebunden befestigten Platz im Nordwesten haben sich randlich des Platzes ruderele Trittsäume in geringer Breite ausgebildet, für die das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt keine adäquate Bewertung vorsieht. Die Fläche wurde daher als Beet / Rabatte bewertet.

Das Grundstück Breite Straße 9 ist ein ehemaliges landwirtschaftliches Hofgrundstück mit einem Wohngebäude an der Straße und den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden um den Hof. Der Hof ist teilweise mit altem Pflaster befestigt, dessen Fugen inzwischen durch Rasen bewachsen sind, der das Pflaster überwuchert. Der Hof wurde als unbefestigter Platz eingestuft. Nicht versiegelt ist der Garten des Grundstücks Breite Straße 9 im Osten des Plangebietes. Die Flächen werden als Beete und zur Kleintierhaltung genutzt. Dies trifft auch auf das Flurstück 539 zu.



- BM  
Bebauung Mischgebiete
- VPZ  
befestigter Platz
- VPX  
unbefestigter Platz
- PYA  
Rabatte
- AKB  
Garten

Bestand Biotoptypen  
Bewertung:

Die vorhandenen Biotoptypen mit Ausnahme der Gartenflächen haben eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut. Da in den Gartenflächen keine Gehölze vorhanden sind, haben sie nur eine geringe Bedeutung.

### 2.1.2. Schutzgut Arten

#### Bestand und Bewertung

Erhebungsrelevant im Plangebiet sind ein vorhandener Strauch im Südosten des Grundstücks der Raiffeisen Warengenossenschaft Tangerhütte und die Fassadenbegrünung des Nebengebäudes Breite Straße 9. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit konnten die Arten nicht erhoben werden. Es ist mit verbreiteten Arten zu rechnen.

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Planungsgebiet, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

#### Artenschutz

Auf der Plangebietsfläche wurden am 22.05.2021 Begehungen zur Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Einschätzung der möglicherweise vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Dabei waren nicht alle Bereiche zugänglich. Der Schwerpunkt lag auf den naturschutzfachlich höherwertigen Arten. Dies sind neben den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten alle einheimischen Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, da für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur hinsichtlich in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Aufgrund der Begehung und der Luftbildauswertung wird eingeschätzt, dass die Fläche insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die zu betrachtenden Artengruppen hat. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artengruppen eine Einschätzung vorgenommen.

#### Säugetiere

An den Gebäuden im Plangebiet konnten im Rahmen der Begehungen keine geeigneten Strukturen (Spalte) für Fledermausquartiere festgestellt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die nicht zugängliche Hofbebauung Breite Straße 9 als Sommerquartier geeignete Habitatqualitäten aufweist. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Gebäude auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Hinzuweisen ist darauf, dass keine Gewässerflächen vorhanden sind, die von Fledermäusen bevorzugt als Nahrungshabitat genutzt werden.

Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Lage innerhalb von vorhandenen bebauten Flächen und ihrer spezifischen Ansprüche sind auch der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Die mögliche Betroffenheit von relevanten Säugetieren ist mit Ausnahme der Fledermaus auszuschließen.

#### Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Das Plangebiet bietet nur Habitatqualitäten für verbreitete Arten, insbesondere für Schwalben, den Haussperling und die Amsel. Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter bestehen nur in dem vorhandenen Strauch und in den Klettergehölzen an der Scheune. Schwalbennester wurden nicht festgestellt, an den nicht begehbaren Bereichen kann ein Ausschluss nicht erfolgen.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Gebäude auf Schwalbennester zu untersuchen. Diesbezüglich sind die Verbotstatbestände des § 39 BNatSchG zu beachten. Diese betreffen auch die Klettergehölze an der Scheune. Eine Beseitigung ist im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September unzulässig.

#### Reptilien

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Strukturen für die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

#### Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Gewässern im Umfeld des Plangebietes ist eine Relevanz für diese Artengruppe nicht gegeben

#### Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung nur Arten relevant, die holz- oder wassergebunden sind. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden stärkeren Gehölz- und Totholzstrukturen sowie der fehlenden Gewässer, als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen.

#### Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit eine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

#### Libellen

Libellen sind in ihrer Entwicklung meist über mehrere Jahre und damit die längste Zeit in ihrem Lebenszyklus auf das Vorhandensein von Wasser führenden Strukturen angewiesen. Aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen (Gewässer) wird eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen.

Eine wesentliche Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der Fledermäuse und der europäischen Vogelarten zu erwarten.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen. Rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen und Schwalbennester durchzuführen. Sollten Gebäude als Sommerquartier für Fledermäuse genutzt werden, so sind CEF-Maßnahmen durch die Anbringung von Fledermauskästen oder die Integration von Fledermausquartieren in die Gebäudefassade erforderlich. Ein Abbruch ist dann nur außerhalb der Nutzungszeiten der Sommerquartiere zulässig. Für Schwalbennester wären ebenfalls Ersatzniststätten zu schaffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

Die anderen europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind ausschließlich Gehölz- oder Gebäudebrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot ist in der Regel durch eine Beseitigung von Gehölzen sowie die Inanspruchnahme der aufgelassenen Gartenflächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu vermeiden. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde jedoch in der Planzeichnung vermerkt. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Weiterhin wird mit der Hecke am Nordrand des Gebietes die Voraussetzung für Ersatzquartiere für Gebüschbrüter geschaffen.

Die lokale Population der Arten wird nicht gefährdet. Insofern ist festzustellen, dass für die prüf-relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt sind bzw. vermieden werden können.

#### 2.1.3. Schutzgut Boden

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Sonder-gebiet für großflächigen Einzelhandel im Siedlungsbereich. Die Böden sind anthropogen über-prägte Siedlungsböden. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine Bestandserhebung war somit nicht erforderlich.

#### Ablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ab-lagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

##### Grundwasser

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Sonder-gebiet für großflächigen Einzelhandel. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine er-hebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

#### 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Sonder-gebiet für großflächigen Einzelhandel. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine er-hebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

#### 2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Plangebiet ist nicht landschaftsbildwirksam. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutz-gutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erforderlich.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Ver-fügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

### Erholung

Das Plangebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Erholung.

### Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Die Umgebung des Plangebietes wird durch Nutzungen geprägt, die Wohnen und Gewerbe umfassen. Die Wohngebäude befinden sich an der Breiten Straße, entlang der Bismarckstraße und der Breitscheidstraße. An der Breitscheidstraße ist teilweise eine Bebauung in zweiter Reihe mit Wohnnutzungen vorhanden.

Vom Plangebiet gingen im Bestand gebietstypische Störungen aus. Es wurde großflächig durch die Raiffeisen Warengenossenschaft e.G. Tangerhütte als Getränkemarkt und für weitere Gewerbebetriebe genutzt. Dies war mit Zufahrtsverkehr und Anliefervorgängen verbunden. Inzwischen wurden in Vorbereitung des Vorhabens diese Nutzungen aufgegeben. Erhebliche über den Umfang gebietstypischer Störungen in Mischgebieten hinausgehende Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

#### 2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet umfasst intensiv baulich genutzte Bereiche. In die Böden erfolgten für die bauliche Nutzung großflächige Eingriffe. Inwieweit eine archäologische Relevanz der Böden vorhanden ist, wird auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie geprüft.

## **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

### Schutzgut Biotope und Arten

Der Umfang des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung wird im Wesentlichen auf Grundlage der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind, ermittelt. Diese verändern sich durch die Planung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung nicht erheblich. Der zulässige Grad der Versiegelung und der Umfang des Verlustes an Offenlandflächen bleiben gleich. Im Bestand und nach Umsetzung der Planung ist von einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auszugehen. Gleichwohl wird dieser Umfang derzeit nicht vollständig ausgenutzt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust des Biotoptyps Garten (AKB) zu erwarten. Die Gartenflächen sind teilweise vegetationsfrei bzw. werden durch die angebauten Kulturen bestimmt. Gehölze sind nicht vorhanden. Mit der Einordnung einer Gehölzhecke am Nordrand des Gebietes kann die Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut ausgeglichen werden.

### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Da der Umfang zulässiger Bodenversiegelungen sich nicht ändert, ist kein höherer Eingriff zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist in gleichem Umfang eine Versiegelung von Böden durch die bisherige Nutzung zulässig.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

#### Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser würden nur bei einer Zunahme der versiegelbaren Flächen oder bei der Zulässigkeit von Vorhaben entstehen, die Stoffe lagern oder verarbeiten, von denen eine erhebliche Gefährdung für das Grundwasser ausgeht. Dies ist nicht gegeben.

#### Schutzgut Klima, Luft

Da der Grad der zulässigen Versiegelung nicht erhöht wird und keine Zulässigkeiten für Betriebe, die Luftschadstoffe emittieren, begründet wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht erkennbar. Durch die für das Vorhaben erforderlichen Stellplatzanlagen werden großflächig versiegelte Bereiche geschaffen, die sich bei Sonneneinwirkung aufheizen. Auch im Bestand ist der Versiegelungsgrad bereits sehr hoch.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Fahrzeuge und Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Errichtung von Gebäude nach neuesten energetischen Standards anstelle alter schlecht gedämmter Gebäude können die Luftschadstoffemissionen vermindert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die alten Gebäude weiterhin genutzt und gegebenenfalls saniert.

#### Schutzgut Mensch

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Lärmemissionen ausgehen durch:

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

Bis auf den Lärm der Kühl- und Lüftungsaggregate gehen die Lärmemissionen von Lärmquellen aus, die ebenerdig auftreten. Für das derzeit im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro AiR GmbH (Stand 28.10.2021) erarbeitet. Der Schallgutachter weist nach, dass ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechendes Vorhaben im Plangebiet unter Einhaltung der TA Lärm umsetzbar ist, wenn folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

1. Die Öffnungszeit ist auf maximal 07.00 bis 21.00 Uhr zu begrenzen.
2. Der gemäß der Vorhabenplanung nach Norden ausgerichtete Anlieferbereich ist durch eine absorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,2 Meter abzuschirmen.
3. Auf in der Vorhabenplanung vorgesehene Stellplätze unmittelbar nördlich des Gebäudes Breite Straße 11 ist zu verzichten.

Die vorstehenden Maßnahmen sind überwiegend erst auf der Ebene der Baugenehmigung zu beauftragen, da die Lage des Anlieferbereiches im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist und für die Festsetzung von Öffnungszeiten in Bebauungsplänen keine Rechtsgrundlage nach § 9 Abs.1 BauGB besteht. Lediglich die Rücknahme der Stellplätze ist bebauungsplanrelevant. Die Fläche für Stellplätze wurde entsprechend zurückgenommen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist durch die Planung kein Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Dies erfolgt im Plangebiet zunächst durch die Wahl des Standortes, der bereits intensiv baulich genutzte Bereiche umfasst.

An festgesetzten Maßnahmen ist die Anpflanzung einer Strauchhecke an der Nordgrenze des Plangebietes vorgesehen. Sie wertet den Planzustand für das Schutzgut Biotope und Artenschutz auf.

Auf Grundlage der Regelungen des Bundes-Naturschutzgesetzes bestehen folgende Auflagen der unteren Naturschutzbehörde:

1. Die leerstehenden Gebäude, insbesondere die der Hofstelle in der Breiten Straße 9, sind vor ihrem Abriss auf mögliche Habitatfunktionen (Schwalben, Fledermäuse) durch geeignetes Fachpersonal zu untersuchen. Bei Vorliegen von Habitatfunktionen an und in den Gebäuden sind adäquate CEF-Maßnahmen zu ergreifen. Die Standorte zur Montage der Fledermauskästen sowie der Ersatzniststätten (Gebäudewände u. ä.) sind dann festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde zu benennen.
2. Die Entfernung der Gehölzstrukturen in Form der Sträucher und des Klettergehölzes an der Scheune im Plangebiet darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.
3. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme "Anpflanzung einer Strauchhecke" ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Sie ist an der Abnahme zu beteiligen.
4. Es besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) ab Eingang der Anzeige nach Auflage 3. Die Pflanzung ist im Anschluss daran dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
5. Der unteren Naturschutzbehörde sind Maßnahmenblätter, innerhalb von zwei Monaten nachdem die Satzung bestandskräftig geworden ist, zu übergeben, die der Naturschutzbehörde die Eintragung ins Naturschutzverzeichnis gemäß § 17 Abs.6 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs.1 NatSchG LSA ermöglichen. Der Inhalt ergibt sich aus dem Gem. RdErl. des MLU, MI, MW und MBV vom 27.7.2005 Punkt 5 Satz 1 und sollte entsprechend Anlage 1a des Erlasses des MLU vom 15.08.2005 gestaltet werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geeignet sind.

#### baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschieben und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu

- begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
  - Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
  - Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

#### anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen mit einer Neigung  $\leq 15^\circ$  sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der im Bebauungsplan gewählte innerstädtische Standort am zentralen Versorgungsbereich der Stadt entspricht durch die Nachnutzung baulich genutzter Flächen in besonderem Maß dem Anliegen des Bodenschutzes im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB. Wesentliche Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächenbedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Ver-

fahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

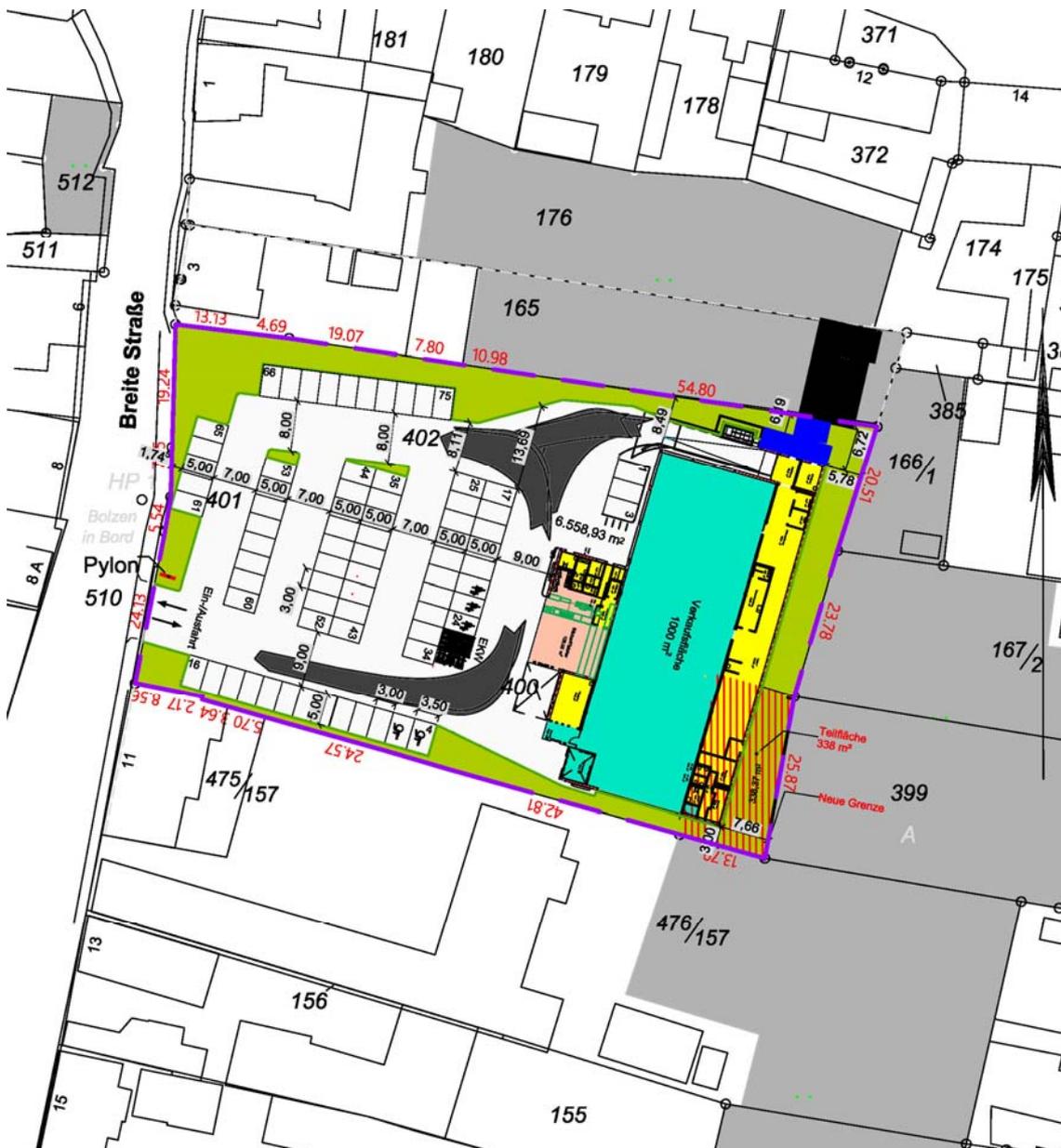
- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzverpflichtung und der Erhaltung der festgesetzten Hecke, Überprüfung des Anwuchserfolges nach 5 Jahren

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die Festsetzung einer bisher als Mischgebiet einzustufende Fläche als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel. Die versiegelte Fläche verändert sich gegenüber dem bisher zulässigen Eingriff nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Für das derzeit im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro AiR GmbH (Stand 28.10.2021) erarbeitet. Der Schallgutachter weist nach, dass ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechendes Vorhaben im Plangebiet unter Einhaltung der TA Lärm bei Beachtung von Auflagen zu Öffnungszeiten und zur Abschirmung des Anlieferbereiches umsetzbar ist.

Tangerhütte, Dezember 2021

Anlage 1 zur Begründung



Bebauungskonzept für den Neubau eines Penny Marktes, Breite Straße 5-9 in der Stadt Tangerhütte

Architekturbüro – Ingenieurbüro Joachim Schmidt  
Steinriedendamm 15, Gebäude 41, 38108 Braunschweig