

# **Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "NORMA Bismarckstraße" Stadt Tangerhütte**

**Entwurf**

**Stand: Juni 2020**

---

**Thomas Jansen  
Ortsplanung**

---

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



**Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **"NORMA Bismarckstraße", Stadt Tangerhütte**

### **Entwurf**

#### **Teil A Kartenteil**

#### **Teil B Begründung**

Stand: 04.06.2020

**Projektleitung durch:**

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

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

**Text-Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Thomas Jansen  
Kirstin Schikowsky

Dipl. Ing (FH) Elke Rösicke

**CAD:**

Kirstin Schikowsky

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune

#### **Teil C Umweltbericht**

**Bearbeitet durch:**

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

**Teil A**  
**Planzeichnung**

# vorhabenbezogener Bebauungsplan "NORMA Bismarckstraße"

Stadt Tangerhütte

Entwurf  
Stand: Juni 2020

## Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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)

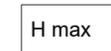
Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)



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)



Straßenverkehrsfläche 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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



textliche Festsetzung

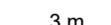
Planzeichen ohne Normencharakter



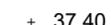
Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)



Flurgrenze



Maßangaben in Meter



Höhenpunkt aus der Vermessungsunterlage ohne Bindungswirkung



Höhenbezugspunkt - Höhe in Meter über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016 (festgestellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur)



3 x Fahnenmast



Pylone

Bismarckstraße

Gemarkung Tangerhütte  
Flur 5

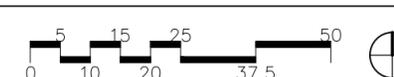
Gemarkung Tangerhütte  
Flur 6



SO Einzelhandel	0,6
I	H max = 12 m
1	2
3	4
5	

### Nutzungskreuz

Art der baulichen Nutzung	
Anzahl der Vollgeschosse	H max. in m
textliche Festsetzungen	
n	



## Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

1 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)."

2 Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt maximal 12 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3 Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen 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.

### Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

4 Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.

5 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 7 m Höhe und 4 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen ca. 10 qm umfassen. Am Gebäude ist ein Werbeleuchttransparent mit einer Fläche von 5,00 m x 1,70 m und zwei Werbeleuchtelemente mit einer Fläche von 3,00 x 1,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

### Artenschutzrechtliche Maßnahmen

#### Brutvögel / Bauzeitenregelung V/M 1

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 potenziellen 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 (V/M 2).

FCS-Maßnahme 1: Montage von 5 Fledermauskästen

Ersatzquartiere Fledermäuse - FCS-Maßnahmen

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

Fällbegleitung - V/M 2

Fällbegleitung durch einen Fledermaus-Fachgutachter Baum Nr. 9

Bauvorgezogene Kontrolle Abrissgebäude - V/M 3

Bauvorgezogene Kontrolluntersuchung Gebäude ehem. Rossmann-Filiale (Maßnahme A1) auf Fledermausbesatz.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 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 anzusetzen.

Planinterne Anpflanzung einer Streuobstwiese - Maßnahme A 1.1 (18 Bäume)

Nach Abriss und Rekultivierung mit Wiesenflächen sind insgesamt 18 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Streuobstwiese ist der Anlage 1 des GOP zu entnehmen.

#### Maßnahme A1.1

Länge der Pflanzung: 135 m, Flächengröße: 700 m<sup>2</sup>

Anzahl der Bäume: 18 Stück

Ausprägung: Einzelbaumpflanzung mit Baum- und Verbisschutz

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

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

Pflaume / Zwetschge, empfohlene Sorten: Schöne von Löwen, Bauernpflaume  
Gute Luise, Alexander Lukas, Conference, Dr. Jules Guyot, Gellerts Butterbirne

Birnen, empfohlene Sorten: Alkmene, Berlepsch, Roter Boskoop, Danziger Kantapfel, Pommerscher Krummstiel, Roter Bellefleur

Äpfel, empfohlene Sorten:

Planinterne Anpflanzung einer Streuobstwiese - Maßnahme A 2 (18 Bäume)

Nach Abriss und Rekultivierung mit Wiesenflächen sind insgesamt 18 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Streuobstwiese ist der Anlage 1 zum GOP zu entnehmen.

Länge der Pflanzung: 165 m, Flächengröße: 1.615 m<sup>2</sup>

Anzahl der Bäume: 18 Stück

Ausprägung: Einzelbaumpflanzung mit Baum- und Verbisschutz

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

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

Pflaume / Zwetschge, empfohlene Sorten: Schöne von Löwen, Bauernpflaume  
Gute Luise, Alexander Lukas, Conference, Dr. Jules Guyot, Gellerts Butterbirne

Birnen, empfohlene Sorten: Alkmene, Berlepsch, Roter Boskoop, Danziger Kantapfel, Pommerscher Krummstiel, Roter Bellefleur

Äpfel, empfohlene Sorten:

#### Immissionsschutz

Zur Vermeidung und Minderung störender Lichtimmissionen ist folgendes zu beachten:

Parkflächenbeleuchtung mit Niedrigmastleuchten mit gezielter Lichtverteilung nach unten auf die zu beleuchtende Fläche, bei der Lichtwerbung eine Begrenzung der Helligkeit der Leuchttransparente auf maximal 500 cd/m<sup>2</sup>, Verzicht auf Wechsellicht, ausreichender Abstand von Werbepylon zur Wohnnutzungen mit dem Bedarf angepassten Betriebszeiten.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Lärmbelastungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

#### Hinweise zum Brandschutz

Für eine brandschutztechnische Beurteilung des Sonderbaus ist ein Brandschutzkonzept nach § 3 und § 15 Bauvorlagenverordnung zu erstellen und vor Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung vorzulegen (§ 14 Abs. 1, § 50 Ziffer 20 BauO LSA i.V.m. § 3, § 15 BauVorVO).

Der erforderliche Löschwasserbedarf richtet sich der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min. für den Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu berücksichtigen. Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300 m zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Einsatz der Feuerwehr wird in der Regel nicht behindert, wenn die Löschwasserentnahmestellen nicht mehr als 75 m zum jeweiligen Objekt entfernt sind. Das Technische Regelwerk, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie DIN 14220, DIN 14210 und DIN 14230, ist zu berücksichtigen (§ 3 BauO LSA, § 2 Abs. 2 Ziffer 1 BrSchG, § 3 Abs. 3 Ziffer 13 BauVorVO, DVGW Regelwerk 04.02.2019).

Für die Feuerwehr sind ausreichend Flächen vorzusehen und nachzuweisen. Die Zufahrt, die Verkehrswege und Flächen müssen in Planung und Ausführung der geltenden Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung 02/2007 - Anlage A 2.2.1.1. VV TB) entsprechen. Die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sind umzusetzen. Sollten Toranlagen oder andere Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) die Zufahrt regeln, sind die Maßnahmen zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr mit den zuständigen Behörden des Landkreises Stendal abzustimmen.

#### Hinweise zur Munitionsbelastung

Sollten dennoch bei künftigen Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Entsprechend Kampfm-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Es ist ferner verboten, Flächen, auf denen Kampfmittel entdeckt worden sind, zu betreten oder Anlagen oder Vorrichtungen zur Kennzeichnung von Gefahrenbereichen im Sinne der Kampfm-GAVO zu beschädigen, unwirksam zu machen oder ohne Zustimmung der zuständigen Sicherheitsbehörde zu beseitigen.

**Hinweise zu Bodendenkmalen**

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung von Bodenfunde zu schützen.  
Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.  
Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG) des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA wird hingewiesen, insbesondere auf § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

**Hinweis zu Normen**

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

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

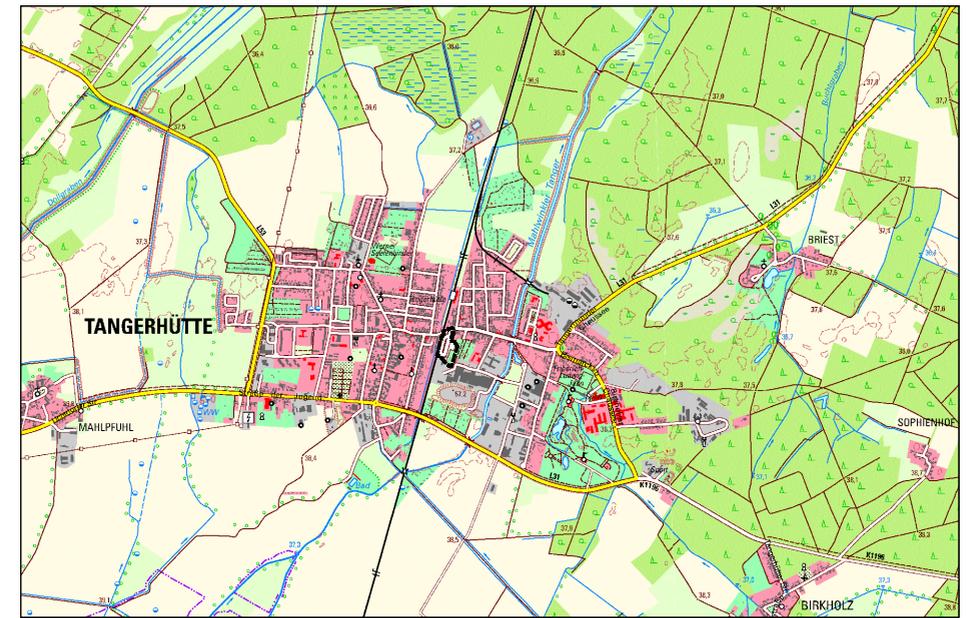
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Kartengrundlage Erstellung/EDV

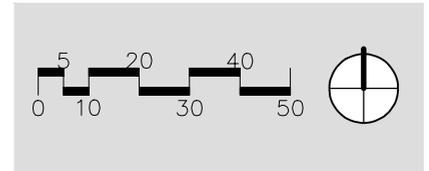
Lage- und Höhenplan (Stand: 03.11.2017) CAD-Programm  
des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs VektorWorks - Landschaft  
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Nitz  
39576 Stendal  
Lagesystem: ETRS 89, Zone 32  
Höhenbezugssystem: DHHN2016

Topographische Karte (ohne Maßstab)  
zur Übersicht der Lage des Plangebietes  
(Quelle: Geobasisdaten © GeoBais-DE / LVermGeo LSA, 2018 / G01-5006399-2014)

**Lage des Plangebietes**



**vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
"NORMA Bismarckstraße"  
Stadt Tangerhütte  
Entwurf**



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

Thomas Jansen  
Ortsplanung  
16909 Blumenthal

# Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„NORMA Bismarckstraße“ Stadt Tangerhütte**

**- Entwurf -**

**- Teil A Kartenteil -**

<b>Planzeichnung</b>	Maßstab: 1: 1.000	Blattgröße: 73 cm x 46 cm	Karten-Nr.: 1
----------------------	----------------------	------------------------------	------------------

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, Juni 2020

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

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Hauptstraße 36 Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0 E-Mail: stadt.land@t-online.de  
39596 Hohenberg - Krusemark Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1 Internet: www.stadt-und-land.com

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

**Teil B**  
**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen .....	1
2	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich .....	1
3	Raumordnung und Landesplanung.....	3
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
5	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	7
6	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	8
7	Auswirkungsanalyse.....	10
8	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.2.1	Grundflächenzahl.....	13
8.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	14
9	Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
10	Anlagen der Außenwerbung.....	14
11	Verkehrsflächen .....	15
11.1	Straßenverkehrsfläche .....	15
11.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche .....	16
11.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- Fußgängerbereich/ Fußweg.....	16
12	Ver- und Entsorgung .....	17
13	Brandschutz .....	18
14	Eingriff / Ausgleich.....	20
15	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	21
16	Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz - Flussbereich Osterburg .....	22
17	Baugrund .....	22
17.1	Bauwerksgründungen.....	22
17.2	Wasserhaltung .....	24
17.3	Allgemeine Hinweise und Empfehlungen .....	25
17.4	Verkehrsflächenbefestigungen .....	26

17.5	Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser .....	26
17.6	Überprüfung des Standortes auf umweltrelevante Inhaltsstoffe .....	27
18	Belange des Immissionsschutzes.....	29
18.1	Lärmschutz.....	29
18.2	Lichtimmissionen.....	31
19	Altlasten / Munitionsbelastung .....	34
19.1	Altlasten .....	34
19.2	Munitionsbelastung .....	35
20	Belange des Denkmalschutzes.....	35
21	Flächenbilanz .....	36

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Quelle: Topographische Karte, Geobasisdaten©GeoBais-DE / LVermGeo LSA, Az.: 2018 / G01-5006399-2014).....	2
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark) .....	3
Abbildung 3:	Beikarte 17 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark) .....	4
Abbildung 4:	Ausschnitt wirksamer FNP (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 5:	Ausschnitt 4. Änderung des FNP (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 6:	Lebensmitteleinzelhandelsstandorte in Tangerhütte; Quelle: NORMA, ohne Maßstab .....	8
Abbildung 7:	Ausgrenzung des Mischgebietes aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung) .....	12
Abbildung 8:	Fläche für Sondergebiet – Einzelhandel (Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung) .....	13
Abbildung 9:	im Plangebiet befindliche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH (Quelle: Deutsche Telekom GmbH, Stand: 21.01.2019).....	18

## Anhang

- Anhang 1 Grünordnungsplan, Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf Stand: Mai 2020
- Anhang 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ in der Stadt Tangerhütte, Stand Juni 2020
- Anhang 3 Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Tangerhütte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Stand: 22.05.2020
- Anhang 4 Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen - Dok.-Nr. 01/12/18 Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal, Stand: 10.12.2018
- Anhang 5 Protokoll zur Überprüfung umweltrelevanter Inhaltsstoffe - Dok.-Nr. 01-1/12/18 Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal, Ergänzung - Stand: 12.12.2018
- Anhang 6 Schalltechnische Untersuchung Büro für Schallschutz Magdeburg Stand: 27.05.2020
- Anhang 7 Neubauvorhaben NORMA Bismarckstraße, Lichtimmission geplanter Lichtwerbeanlagen und Parkflächenbeleuchtung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Lichttechnisches Prognose-Gutachten zur Bewertung der Lichtimmission gemäß LAI Licht-Richtlinie und LANUV-Info 42 „künstliche Außenbeleuchtung“; Dr. – Ing. Steffen Müller, Lichtplaner und Sachverständiger (ö.b.u.v.) für Kunst- und Tageslichttechnik, Stand 20.05.2020
- Anhang 8 Verkehrsuntersuchung zum geplanten NORMA-Lebensmittelmarkt in der Stadt Tangerhütte, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover Stand: 10.03.2017
- Anhang 9 Verkehrstechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Norma in Tangerhütte, PST GmbH, Stand: Juni 2020

## 1 Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Thomas Nitz, Stendal mit Stand 03.11.2017 (Lagesystem: ETRS89, Zone 32 / Höhenbezugssystem: DHHN2016) erstellt.

## 2 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 30.05.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" in der Stadt Tangerhütte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal und die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hohenberg-Krusemark beauftragt.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Tangerhütte. Trotz der zentralen Lage ist das Plangebiet derzeit noch dem unbepflanzten Außenbereich zuzuordnen.

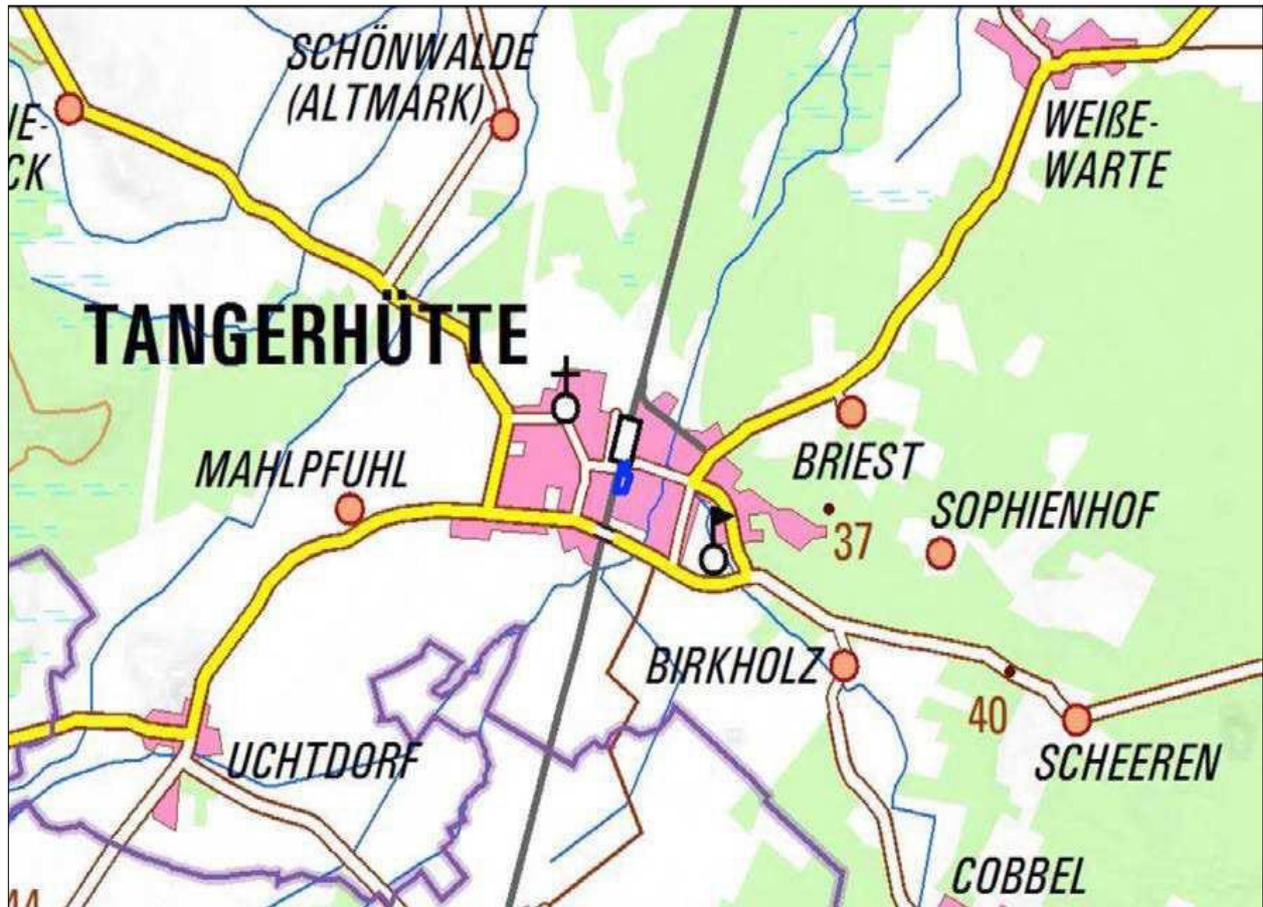


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Topographische Karte, Geobasisdaten©GeoBais-DE / LVermGeo LSA, Az.: 2018 / G01-5006399-2014)

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Tangerhütte folgende Flurstücke:

Flur 5: 310 tlw. (Bismarckstraße), 394 tlw.

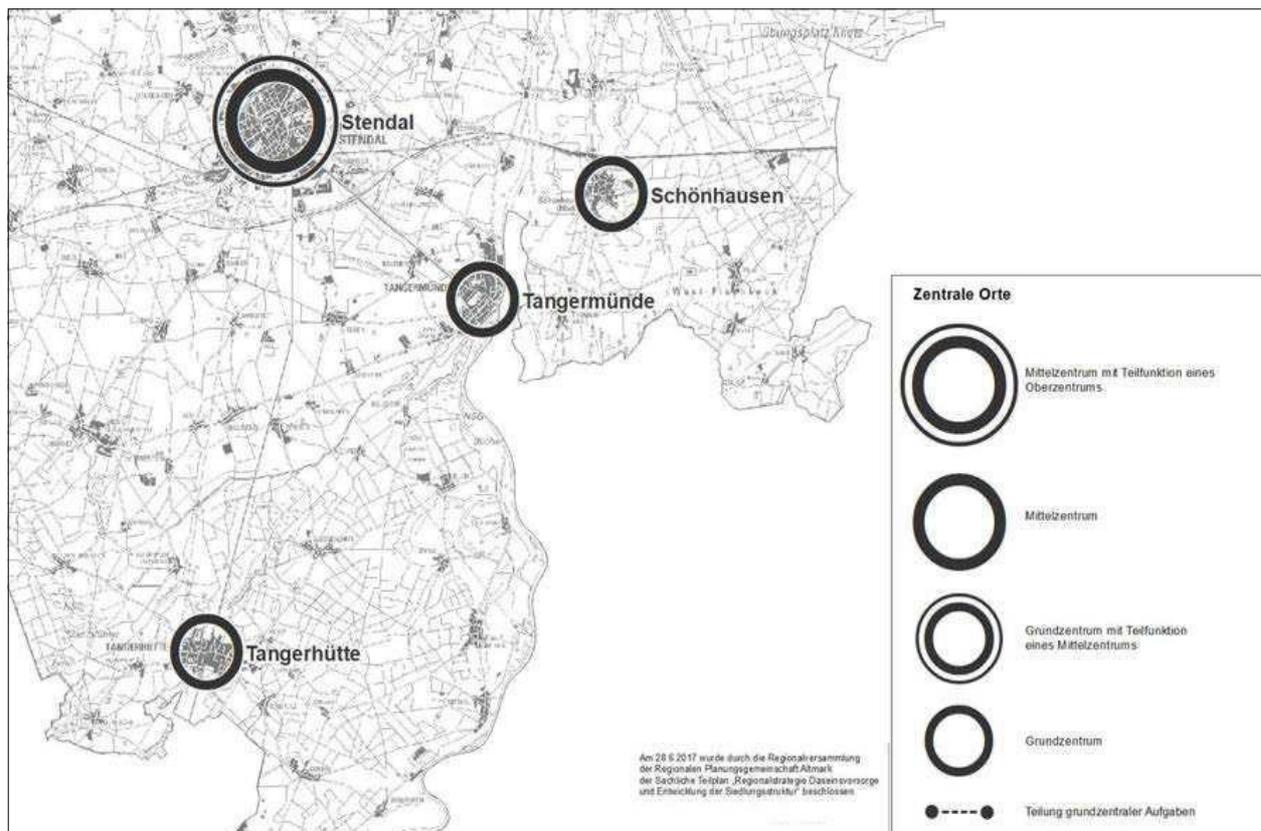
Flur 6: FLS 8, 191, 192, 227, 231, 232, 237, 238, 239, 240, 244/6, 245/6, 246/6, 267, w. (Bismarckstraße)

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes bzw. einer Vermeidung von Behinderungen im Straßenverkehr wurden die FLS 193, 194, 228 und 229 (Flur 6) im laufenden Planverfahren in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die benannten FLS werden durch den Träger des Vorhabens käuflich erworben und das sich hier befindende Gebäude nach dem Erwerb abgerissen.

### 3 Raumordnung und Landesplanung

#### Regionalplanung

In der "Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan 'Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur' für die Planungsregion Altmark" beschlossen durch die Regionalversammlung am 28.06.2017, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 23.04.2018 ist Tangerhütte als Grundzentrum festgelegt. In der Beikarte 17 ist erkennbar, dass der besiedelte Bereich der Ortslage Tangerhütte als "Grundzentrum" definiert wurde.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

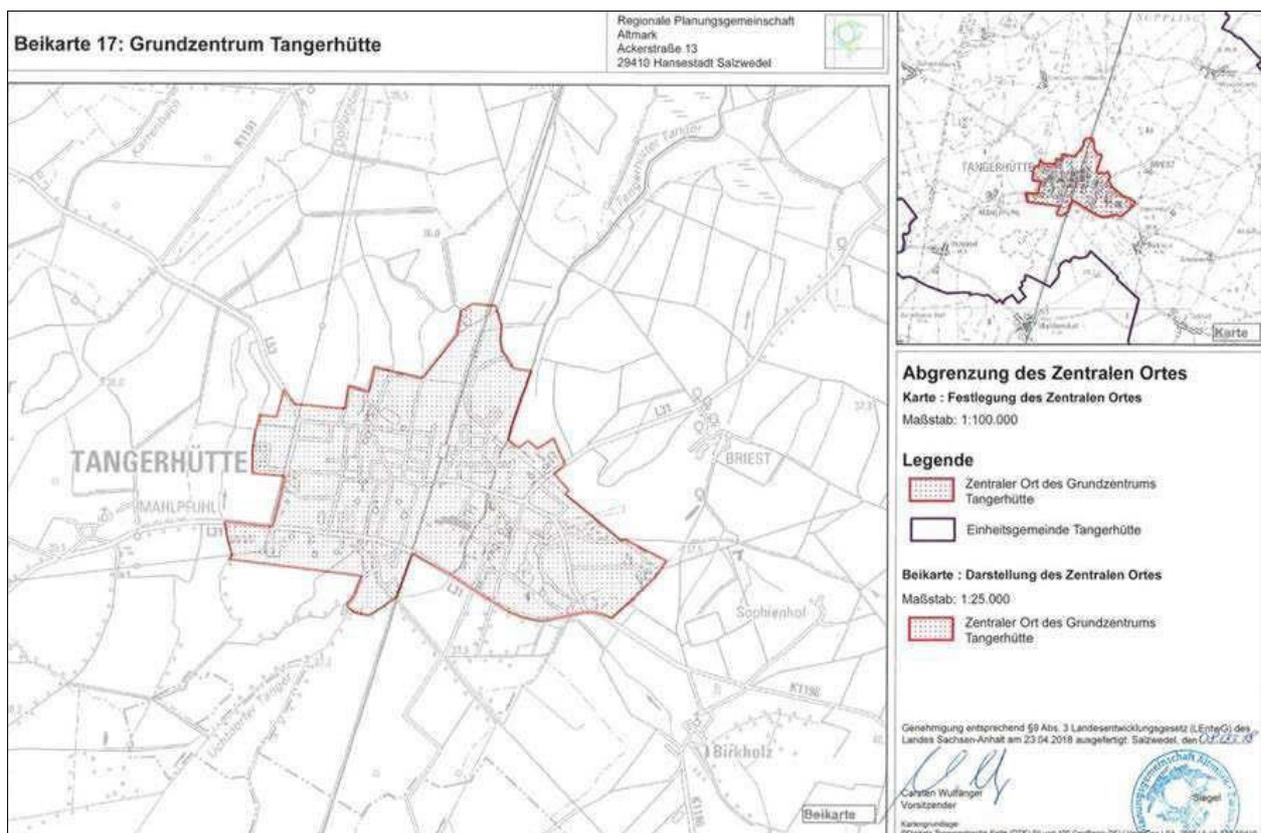
#### Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt

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

*Z 48: "Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiben, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten*

*Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen, dürfen durch auftretende Personenkraftwagen und Lastkraftwagen zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."*

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



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

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

Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Tangerhütte" durch die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig mit Stand: 15.12.2017 erbracht.

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

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

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

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

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

## 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

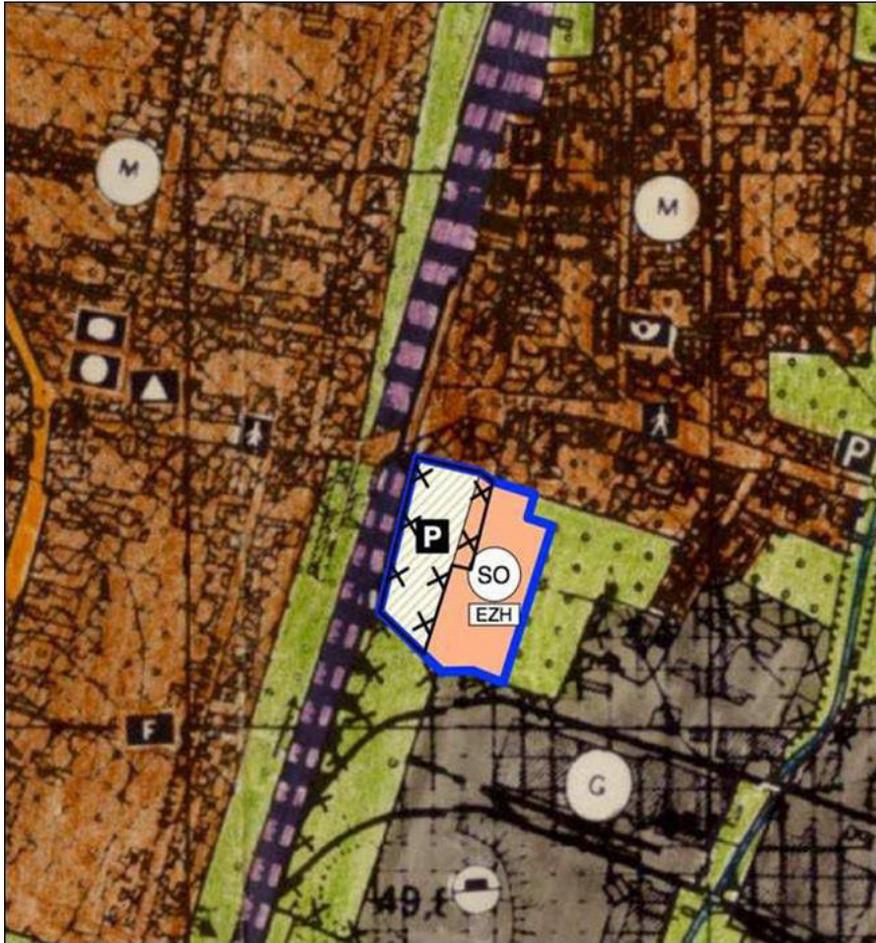
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzend an die Bahnstrecke Wittenberge - Magdeburg eine Mischbaufläche und in der Tiefe des Vorhabengebietes eine Grünfläche dargestellt.



**Abbildung 4: Ausschnitt wirksamer FNP (ohne Maßstab)**  
(Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung)

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.



**Abbildung 5: Ausschnitt 4. Änderung des FNP (ohne Maßstab)**  
(Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung)

## 5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie den ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Fleischer mit 250 qm, Shopfläche (Post) mit 62 qm). Bezogen auf den Bäcker und den Fleischer ist davon auszugehen, dass maximal 100 m<sup>2</sup> als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zur Verfügung stehen werden, da zwischen beiden Verkaufsbereichen ein gemeinsamer Gastronomiebereich vorgesehen ist. Mit einer Postfiliale in der Shopfläche wird zudem ein Dienstleister den Standort ergänzen. Der Altstandort umfasste eine Verkaufsfläche von ca. 608 qm. Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar.

Festzuhalten ist, dass die Lebensmittelbranche zur besseren Präsentation der Ware, insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personen einerseits breitere Gänge zwischen den andererseits niedrigeren Regalen (geringere Reichhöhe) vorsieht. Dies führt zu einer notwendigen Erhöhung der Verkaufsfläche für ein dem Grunde nach, vergleichbaren

Warenangebot. Zur Erhöhung des Warenangebotes und der Qualitätsergänzung wird weitere Verkaufsfläche benötigt. Demzufolge erhöht sich die Verkaufsfläche auch von Lebensmitteldiscountern regelmäßig in die Großflächigkeit.

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.

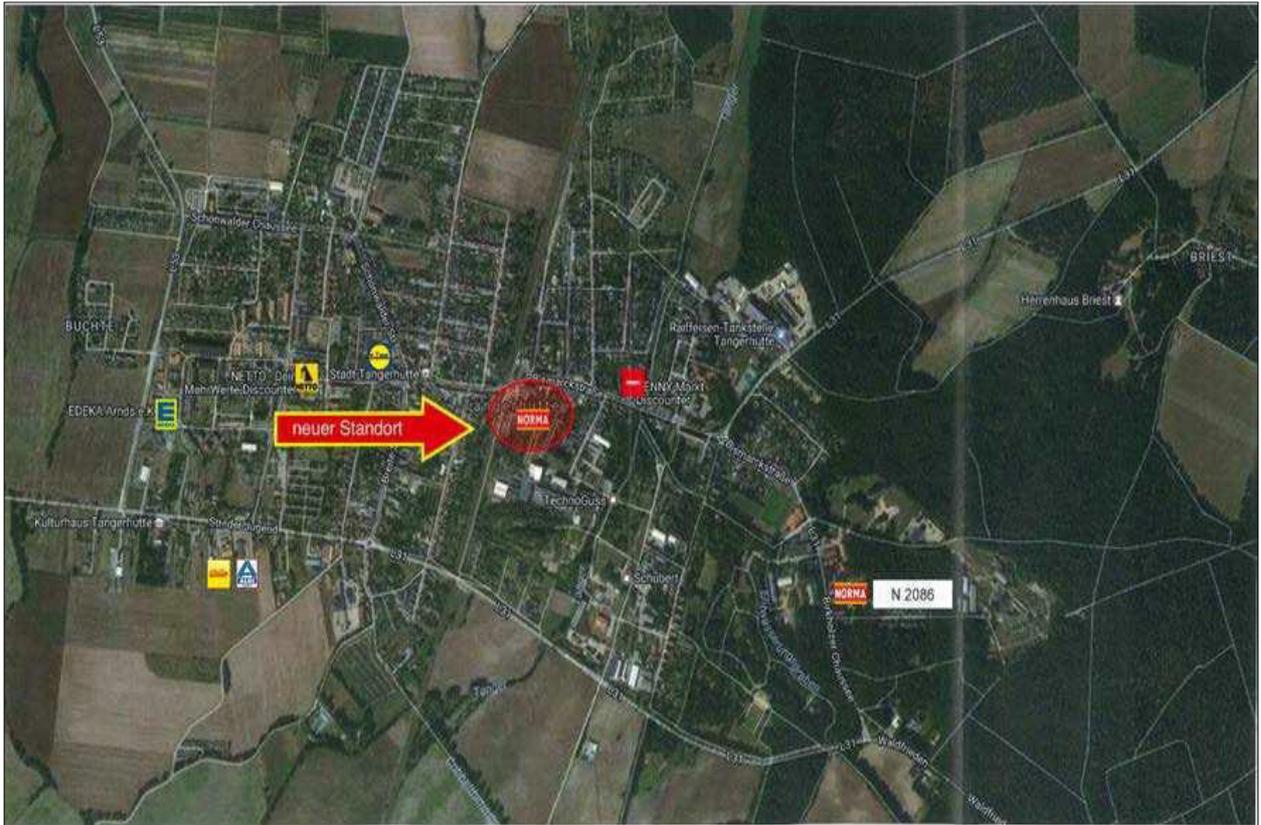


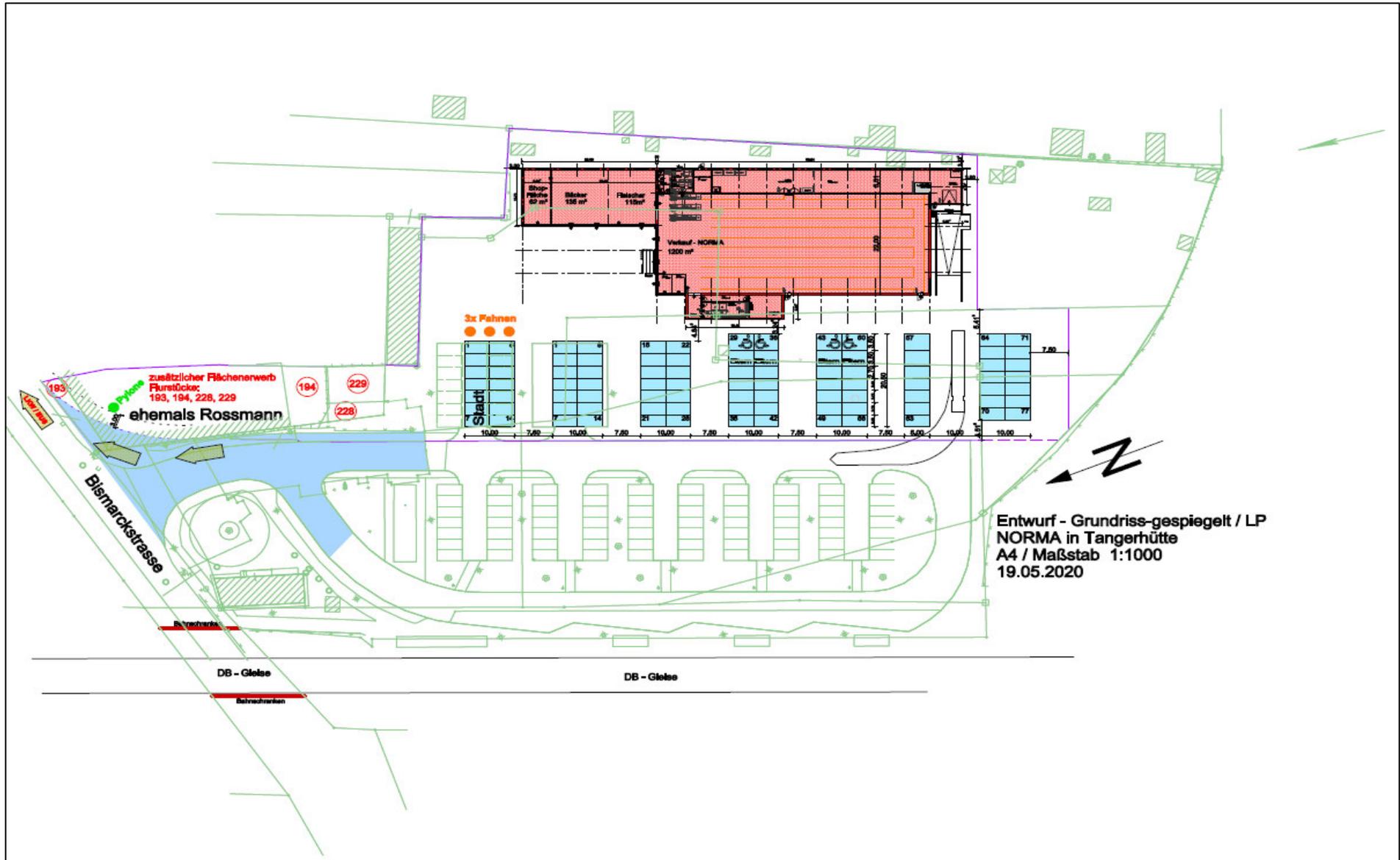
Abbildung 6: Lebensmitteleinzelhandelsstandorte in Tangerhütte; Quelle: NORMA, ohne Maßstab

## 6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "NORMA Bismarckstraße" in der Stadt Tangerhütte umfasst die baulichen Anlagen, sowie die zugehörigen Stellplatz- und Grünflächen.

Die sich aus der Realisierung des Vorhabens ergebenden Erschließungsmaßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Tangerhütte und dem Betreiber des Versorgungsstandortes geregelt.

Die geplante Erschließung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



## 7 Auswirkungsanalyse

Die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig hat eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Tangerhütte mit Stand: 15.12.2017 erarbeitet. Zwischenzeitlich wird das geplante Vorhaben ohne die Errichtung eines Drogeriemarktes geplant. Damit besteht das geplante Vorhaben aus der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie den ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Fleischer mit 250 qm, Shopfläche (Post) mit 62 qm). Bezogen auf den Bäcker und den Fleischer ist davon auszugehen, dass maximal 100 m<sup>2</sup> als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zur Verfügung stehen werden, da zwischen beiden Verkaufsbereichen ein gemeinsamer Gastronomiebereich vorgesehen ist. Mit einer Postfiliale in der Shopfläche wird zudem ein Dienstleister den Standort ergänzen. Zu dieser Planung hat die BBE Handelsberatung mit Stand 22.05.2020 eine darauf ausgerichtete Auswirkungsanalyse erstellt. Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

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

*Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:*

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

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

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

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

Die vollständige Auswirkungsanalyse ist im Anhang enthalten.

## **8 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Mischgebiet**

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



**Abbildung 7: Ausgrenzung des Mischgebietes aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung)**

### **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.



Abbildung 8: Fläche für Sondergebiet – Einzelhandel (Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung)

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

### 8.2.1 Grundflächenzahl

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 wurde zudem eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

### **8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Zur weiteren Präzisierung der Baukörper wurde entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die max. Höhe baulicher Anlagen auf 12 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Hierzu ist die textliche Festsetzung Nr. 2 getroffen worden. Sie lautet wie folgt:

*"Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt maximal 12 m über dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."*

Die festgesetzte Höhe von 12 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt führt zu einem "sich Einfügen" der geplanten Bebauung in die nähere Umgebung.

## **9 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.

## **10 Anlagen der Außenwerbung**

Da Anlagen der Aufmerksamkeitssteigerung meist Bestandteil von Gewerbebetrieben sind, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 BauO LSA i.V.m. § 85 Abs. 1 BauO LSA die Nutzung von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan geregelt.

Zunächst regelt die textliche Festsetzung Nr. 4 generell die Ausgestaltung von Werbeanlagen:

*"Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig."*

So soll eine zu sehr, die Aufmerksamkeit generierende Gestalt der Werbeflächen vermieden werden. Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt unter anderem die Größe der zu errichtenden Werbeanlagen:

*"Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 7 m Höhe und 4 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen ca. 10 qm umfassen. Am Gebäude ist ein Werbeleuchttransparent mit einer Fläche von 5,00 m x 1,70 m und zwei Werbeleuchtelemente mit einer Fläche von 3,00 x 1,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt."*

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um dem Lebensmitteldiscounter sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

Darüber hinaus ist zu Werbezwecken westlich des Eingangsbereiches die Errichtung von drei Fahnenmasten mit einer Höhe von 6,00 m geplant.

## **11 Verkehrsflächen**

### **11.1 Straßenverkehrsfläche**

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 Bestandszahlen zurückgegriffen und die aktuellen Verkehrsprognosen mit den Untersuchungsergebnissen abgeglichen. Dabei stellt der Gutachter fest, dass die Ergebnisse aus der Verkehrszählung 03/2017 plausibel sind und in einem 3 bis 4 Jahres-Zeitfenster liegen, so dass diese weiter Anwendung finden können. Folgendes generelles Planungsziel wird vom Gutachter hervorgehoben:

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11.2 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.

## **11.3 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.

## **12 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist mit Medien, die sich in der Bismarckstraße befinden, erschlossen. Besondere Anschlussbedarfe sind derzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit den Medienträgern geklärt, wie das Vorstrecken der Medien zum Sondergebiet Einzelhandel erfolgen soll. Die Erschließung wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

### **Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung**

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

### **Niederschlagswasser**

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll über eine breitflächig angelegte Versickerungsmulde in den anstehenden Untergrund erfolgen. Die Versickerungsmulde befindet sich südlich des NORMA-Marktes. In den weiterführenden Planungen ist die Bemessung nach DWA- A 138 von einem Fachplaner durchzuführen.

Aussagen zur Sickerfähigkeit des Bodens sind der vorliegenden Begründung Kapitel 17.5 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser zu entnehmen.

### **Telekommunikation**

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

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



**Abbildung 9:** im Plangebiet befindliche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH (Quelle: Deutsche Telekom GmbH, Stand: 21.01.2019)

## Elektrizität

Das Plangebiet tangieren Leitungen der Avacon Netz GmbH. Es wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben und dessen späterer Umsetzung der Fortbestand der vorhandenen Netzanlagen im ausgewiesenen Gebiet gesichert ist. Dies betrifft, ebenso den Betrieb, die Wartung und Instandhaltung der Netzanlagen nach den gültigen anerkannten Regeln und Normen sowie den gesetzlichen Bestimmungen.

Anregungen und Bedenken wurden vom Netzbetreiber nicht vorgebracht. Es ist davon auszugehen, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie gesichert ist. Die genauen Planungen werden im Rahmen der weiterführenden Planungen vorgenommen.

Die Planungen zur tiefbautechnischen Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

## 13 Brandschutz

Das Ordnungsamt/ Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Stendal teilt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.02.2019 mit, dass

*"..für eine brandschutztechnische Beurteilung des Sonderbaus (...) ein Brandschutzkonzept nach § 3 und § 15 Bauvorlagenverordnung zu erstellen und vor*

*Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung vorzulegen ist (§ 14 Abs. 1, § 50 Ziffer 20 BauO LSA i.V.m. § 3, § 15 BauVorlVO)." Das Brandschutzkonzept wird zur bauordnungsrechtlichen Zulassung vorgelegt.*

*Das Ordnungsamt/ Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Stendal teilt weiterhin mit: "Der erforderliche Löschwasserbedarf richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min. für den Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu berücksichtigen. Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300 m zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Einsatz der Feuerwehr wird in der Regel nicht behindert, wenn die Löschwasserentnahmestellen nicht mehr als 75 m zum jeweiligen Objekt entfernt sind. Das Technische Regelwerk, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie DIN 14220, DIN 14210 und DIN 14230, ist zu berücksichtigen (§ 3 BauO LSA, § 2 Abs. 2 Ziffer 1 BrSchG, § 3 Abs. 3 Ziffer 13 BauVorlVO, DVGW Regelwerk 04.02.2019).*

*Für die Feuerwehr sind ausreichend Flächen vorzusehen und nachzuweisen. Die Zufahrt, die Verkehrswege und Flächen müssen in Planung und Ausführung der geltenden Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung 02/2007 - Anlage A 2.2.1.1. VV TB) entsprechen. Die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sind umzusetzen.*

*Sollten Toranlagen oder andere Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) die Zufahrt regeln, sind die Maßnahmen zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr mit den zuständigen Behörden des Landkreises Stendal abzustimmen."*

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

Die Feuerwehraufstellfläche befindet sich im Eingangsbereich zwischen NORMA-Markt, Bäcker und Fleischer. Die Zufahrt erfolgt über die geplante Parkplatzanlage. Die Abmessungen entsprechen der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr in der Fassung 02/2007 - Anlage A 2.2.1.1. VV TB.

## 14 Eingriff / Ausgleich

Zur Kompensation der Neuversiegelungen und Gehölzverluste wurden ausschließlich planinterne Maßnahmen festgelegt. Bei diesen handelt es sich um die nachfolgend benannten Maßnahmen. Die zeichnerische Darstellung der Maßnahmen ist dem Grünordnerischen Fachbeitrag im Anhang 1 der Begründung zu entnehmen.

### **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.

### **Planinterne Anpflanzung einer Streuobstwiese – Maßnahme A 1.1 (18 Bäume)**

Nach Abriss und Rekultivierung mit Wiesenflächen sind insgesamt 18 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Streuobstwiese ist der Anlage 1 des GOP zu entnehmen.

#### **Maßnahme A1.1**

Länge der Pflanzung: 135 m, Flächengröße: 700 m<sup>2</sup>

Anzahl der Bäume: 18 Stück

Ausprägung: Einzelbaumpflanzung mit Baum- und Verbisschutz

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

Für die Pflanzung 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 einer Streuobstwiese – Maßnahme A 2 (18 Bäume)**

Nach Abriss und Rekultivierung mit Wiesenflächen sind insgesamt 18 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Streuobstwiese ist der Anlage 1 zum GOP zu entnehmen.

Länge der Pflanzung: 165 m, Flächengröße: 1.615 m<sup>2</sup>

Anzahl der Bäume: 18 Stück

Ausprägung: Einzelbaumpflanzung mit Baum- und Verbisschutz

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

Für die Pflanzung 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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Maßnahmenflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und die einzelnen Maßnahmen entsprechend bezeichnet.

## 15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

### Brutvögel / Bauzeitenregelung V/M 1

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 potenziellen 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 (V/M 2).

*FCS-Maßnahme 1: Montage von 5 Fledermauskästen*

Ersatzquartiere Fledermäuse – FCS-Maßnahmen

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

*Fällbegleitung – V/M 2*

Fällbegleitung durch einen Fledermaus-Fachgutachter Baum Nr. 9

*Bauvorgezogene Kontrolle Abrissgebäude – V/M 3*

Bauvorgezogene Kontrolluntersuchung Gebäude ehem. Rossmann-Filiale (Maßnahme A1) auf Fledermausbesatz.

## 16 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz - Flussbereich Osterburg

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilte der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 08.01.2019 mit, dass sich im Planbereich keine Gewässer erster Ordnung bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen für die der LHW, FB Osterburg unterhaltungspflichtig ist, befinden. Sie werden auch von den Maßnahmen der geplanten Bebauung, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt gemäß Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 in einem Risikogebiet „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ – Extremereignis (200-jähriges Ereignis HQ 200/HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Von diesem Extremereignis sind Flächen betroffen, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären. Im Extremfall ist mit Wasserhöhen von 0 bis 0,5 m zu rechnen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von vorläufig festgestellten oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA).

## 17 Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) Sachsen-Anhalt teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 23.01.2019 nachfolgende Hinweise / Empfehlungen mit:

*"Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB nicht bekannt.*

*Nach Archivdaten liegt der Grundwasserspiegel bei < 2 m, lokal sogar < 1 m unter Gelände, was bei der weiteren Bauplanung zu berücksichtigen ist. Somit würden auch ungünstige Bedingungen für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers bestehen.*

*Um Vernässungsproblemen und daraus resultierende Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, im Zuge der weiterführenden Planungen eine Klärung der standortkonkreten hydrogeologischen Verhältnisse durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes nach Arbeitsblatt DWA-A 138, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung vorzunehmen."*

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten von der Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal (DOK.-Nr. 01/12/18) mit Stand: 10.12.2018 vor. Darin wird der Baugrund auch auf eine mögliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hin untersucht und bewertet (siehe Kapitel 17.5 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.

In dem o.g. Baugrundgutachten vom der Ingenieurbüro Nachtigall GmbH stellt der Gutachter folgendes fest:

### **17.1 Bauwerksgründungen**

*Entsprechend den erkundeten Bodenschichten mit ihren Eigenschaften und Verformungsverhalten, sowie den hydrologischen Verhältnissen im Untersuchungsgebiet, kann die statische Lastabtragung über mögliche Flachgründungen geplant werden. Zur Baufeldfreimachung sind Rodungen, Rückbau von Einfriedungen und eine Geländeregulierung mit Haufwerksabtrag erforderlich. Folgende Gründungsempfehlungen sind umzusetzen:*

*Die frostsichere Einbindetiefe der dafür relevanten Fundamentgründungen wird nach U. 1.6 mit  $d = 1,0$  m ausreichend frostsicher geplant.*

*Der Oberboden / Mutterboden (OH, OH+SE) i. M. ca. 0,6 m mächtig (max. 1,10 m) anstehend, darf grundsätzlich nicht unter Gründungssohlen verbleiben und muss vollständig abgetragen werden.*

*Dieses ist auch in Bereichen von Verkehrsflächen bis 0,30 m unter Planum erforderlich.*

*Weiterhin sind mögliche Altfundamente u. andere Bauteile vollständig, aber bis mindestens 0,5 m unter geplanten Gründungssohlen abzubrechen.*

#### **Bodenplatte**

*Es wird nach U. 1.6 davon ausgegangen, dass die Bodenplatte nicht zur statischen Lastabtragung einbezogen wird, sondern konstruktiv den Fußbodenaufbau und Verkehrslasten aus dem Gebäude aufzunehmen hat ( $\dot{O}_{E,d} < 50$  kN/qm).*

*Nach vollständigem Abtrag der organischen Böden stehen auf der Aushubsohle aufgelockerte Sandböden an. Die Abtragssohle muss intensiv bis auf ein  $D_{pr} \geq 97$  % nachverdichtet werden.*

*Bis zur geplanten Gründungssohle wird mit Sand der Güte R3, oder höherwertig, lagenweise aufgeschüttet und verdichtet.*

*Auf der Gründungssohle Bodenplatte ist eine Verdichtung mit  $D_{pr} \geq 98$  % nachzuweisen. Die allgemeinen Hinweise und Empfehlungen in 4.2 sind zu beachten.*

#### **Einzel- und Streifenfundamente**

*Die statische Lastabtragung der Bauwerkshauptlasten soll über Streifenfundamente mit eingestellten Stützen, sowie auf Einzelfundamente geplant werden.*

*Dafür wird regionalgeologisch eine tragfähige Einbindetiefe von 1,0 m u. OKG empfohlen.*

*Gründungsempfehlungen für Einzel- und Streifenfundamente*

*Einbindetiefe:  $d = 1,00$  m, alternativ können auch 0,80 m hohe Fundamente auf einer Bettungsschicht von 0,20 m aus Magerbeton geplant werden.*

*Bodenaushub:  $t \geq 1,00$  m u. OKG*

*Aushubsohle: Sandböden (SE und SU) Nachverdichtung auf  $D_{pr} \geq 97$  %*

*Wasserhaltung: bei Normalwasserständen nicht erforderlich*

*Bettungsschicht: ohne Aushubsohle = Gründungssohle*

*Gründungssohle: 1,00 m unter OKG (neu) = UK Fundament*

*Sauberkeitsschicht: 5 cm aus Beton als Schalungsebene empfohlen*

*Eine geotechnische Abnahme der Aushubsohle wird empfohlen, um bei Erfordernis auf veränderliche Bedingungen zeitnah reagieren zu können.*

*Der Tragfähigkeitsnachweis mit Bemessungswerten für den aufnehmbaren Sohldruck mit den zugehörigen rechnerisch möglichen Setzungen erfolgt im Gliederungspunkt 4.4.1 und 4.4.2 mit Berechnungsdiagrammen in Anlage 8 und 9.*

*Die allgemeinen Hinweise und Empfehlungen in 4.2 sind zu beachten.*

### **Lieferrampe**

*Im Erkundungsbereich für die geneigte Lieferrampe (BP 1) sind nach dem Bodenaushub unter geplanten Gründungssohlen tragfähige Sande anstehend.*

*Gründungsempfehlungen für Bereich Lieferrampe*

*Bodenaushub:  $t \geq 1,80$  m u. OKG (geplant)*

*Aushubsohle: Sandböden (SE) Verdichtung der aufgelockerten Aushubsohle  $D_{pr} \geq 97$  % in wasserfreier Baugrube*

*Wasserhaltung: erforderlich (s. 4.1.4)*

*Bodenaustausch: nicht erforderlich*

*Gründungssohlen: Aushubsohle = Gründungssohle eine Sauberkeitsschicht von 10cm aus Beton wird unter Gründungssohlen im Wasserbereich empfohlen*

*Abdichtung: nach DIN 18533 gegen drückendes Wasser wird empfohlen, bzw. Stützwände unter dem Bemessungswasserstand aus WU- Beton herstellen*

*Eine Abnahme der wasserfreien Aushubsohle wird vom Verfasser empfohlen.*

*Die Auftriebssicherheit ist für alle Bauzustände zu gewährleisten und bei der Vorhaltung für die Wasserhaltung zu berücksichtigen.*

*Im Bereich der Fahrflächen ist eine Schottertragschicht von mindestens 40 cm einzubauen, um die Verdichtungsanforderungen erfüllen zu können.*

*Dafür geeignetes Liefermaterial ist ein Brechkorngemisch 0/32- 45 bzw. auch ein MG- B2.*

## **17.2 Wasserhaltung**

*Entsprechend den Wasserverhältnissen (s. Gliederungspunkt 3.6) sind für Aushubsohlen unterhalb vom Bemessungswasserstand wie für die Lieferrampe, Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.*

*Für die Wasserhaltung in mächtigen und durchlässigen Sandböden wird eine*

*Grundwasserabsenkung mit Filteranlage im Vakuumverfahren empfohlen.*

*Für eine Bemessung der Wasserhaltung wurde im Erdstofflabor die Durchlässigkeit der dort wasserführenden Sandböden mit  $k_f = 2,189 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  (s. Anlage 5) ermittelt.*

*Vom Verfasser wird ein  $k_f = 5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  als Rechenwert für die Bemessung der GWA empfohlen.*

*Das Absenkziel besteht in einer wasserfreien Aushubsohle bis 0,50 m darunter, um die aufgelockerten Aushubsohlen mechanisch ausreichend nachverdichten zu können.*

*In Abhängigkeit der aktuellen Wasserstände während der Bauausführung optimiert sich der Aufwand für die Wasserhaltung, wird aber nicht entfallen.*

*Es ist bautechnologisch zweckmäßig, die Fundamentgründungen vom Marktgebäude erst im Anschluss an die Gründungen der Lieferrampe bei natürlich anstehendem Grundwasserspiegel auszuführen.*

### **17.3 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

- 1.) Alle aufgelockerten Aushubsohlen müssen intensiv nachverdichtet werden. Dieses ist in den überwiegend enggestuften Sandböden mit U-Wert = 2,5 – 2,7 bei annähernd optimalem Wassergehalt ausreichend möglich. Bei einem Wassergehalt von ca. 8 - 12 % wird max. Verdichtungswirkung erreicht. Bedarfsweise muss vor dem Verdichten befeuchtet (nicht geflutet!) werden.
- 2.) Baugruben mit Aushubtiefen  $t > 1,25 \text{ m}$  sind durch Verbau, oder durch Abböschung der Baugrubenwände zu sichern. Bei Abböschung ist nach DIN 4124 ein Böschungswinkel von  $\beta \leq 45^\circ$  in den Sandbereichen (SE und SU) einzuhalten.
- 3.) Ein lastfreier Randstreifen ab Baugruben bzw. Böschungsoberkanten von mindestens 0,60m (besser 0,80 m) ist, ohne gesonderten statischen Nachweis freizuhalten. Die Forderungen der DIN 4124 sind zu beachten.
- 4.) Eine Abnahme der Aushub- und Gründungssohlen der Streifen- und Einzelfundamente, sowie stichprobenhaft für die Bodenplatte, wird zur Gewährleistung hoher Qualitätsanforderungen empfohlen. Ein entsprechender Prüfaufwand ist als Kontrollprüfung des AG zu berücksichtigen.
- 5.) Für die Hinterfüllungen und Überschüttungen von Fundamenten sind die organischen Böden (OH) nicht geeignet. Überwiegend anstehende Sandböden (SE und SU) vom Bodenaushub können für Hinterfüllungen und Überschüttungen wieder eingebaut werden. Wird Liefermaterial benötigt, ist dafür verdichtungsfähiger Füllsand oder Sand der Güte R 3 ausreichend.
- 6.) Für Auffüllungen unter Fundamenten (Bodenplatte) und als Mutterbodenersatz bis UK Bodenplatte ist als Liefermaterial Sand der Güte R 3, oder höherwertiges Material geeignet.(...)

## 17.4 Verkehrsflächenbefestigungen

Verkehrsflächenbefestigungen werden für den Lieferverkehr, die Stellplatzanlagen und Rettungswege geplant. Diese müssen ausreichend tragfähig und frostunempfindlich sein. Entsprechend Verkehrsart und aus Vergleichsobjekten wird dafür vom Verfasser eine Belastungsklasse Bk 1,0 nach RStO 12 als ausreichend angenommen. Für die Bemessung des Oberbaus nach RStO 12 ist entsprechend 3.6 mit ungünstigen Wasserverhältnissen zu planen.

Nach der Geländeregulierung sind auf dem Erdplanum und im Bereich der Frosteinwirkungszone verbleibende organische Böden und Sandböden mit unterschiedlichen Frostverhalten vorhanden. Diese sind nach ZTVE- StB 17 bewertet, wechselhaft gering bis mittel frostempfindlich (F2) und nicht frostempfindlich (F1). Eine räumliche Abgrenzung überwiegender Bereiche mit F2- Untergrund zu anderen mit F1- Untergrund ist nicht ausreichend möglich, so dass für einen frostsicheren Oberbau nach RStO- 12 eine Frostschutzschicht (FSS) zu planen ist. Die Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus beträgt nach RStO 12 unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse 60 cm (50 + 5 + 5 cm).

Die vorhandene Tragfähigkeit auf dem potenziellen Erdplanum kann bei ausreichender Nachverdichtung mit  $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/qm}$  abgeschätzt werden, welches mit Baubeginn durch statische Plattendruckversuche zu prüfen ist. Auf der empfohlenen Schottertragschicht (STS) ist bei Anwendung der Standardbauweisen nach RStO 12 eine Tragfähigkeit von  $E_{v2} \geq 120 \text{ MN/qm}$  nachzuweisen. Geeignetes Material für die STS ist ein Baustoffgemisch 0/32 - 45 für Kies- und Schottertragschichten nach TL SoB- StB 2004/07, (Schotter- Splitt- Sandgemisch mit > 50 % gebrochenem Material), entspricht einem MG- B2, oder aufwandsoptimiert Betonrecycling gleicher Güte, wenn dieses umweltunbedenklich ist.

Für die Frostschutzschicht geeignetes Liefermaterial ist Sand der Güte R2 oder höherwertig.

Alternativ ist nach dem Oberbodenabtrag auch eine Verfestigung des Erdplanums mit hydraulischem Bindemittel gemäß ZTV Beton StB möglich, welche dann mit einer STS  $\geq 15 \text{ cm}$  überbaut wird. Auf der Verfestigung wäre dann eine Tragfähigkeit mit  $E_{v2} \geq 100 \text{ MN/qm}$  ( $D_{pr} \geq 98\%$ ) nachzuweisen.

Hinweis: Für eine wasserdurchlässige Bauweise mit flächenhafter Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Verfestigung mit Bindemittel keine Vorzugsvariante.

Die Forderungen der ZTVE - StB 17 und der RStO 12 sind zu beachten.

Abweichungen vom v. g. Gründungsvorschlag sind möglich, wenn kein Planungsrecht für öffentliche Verkehrsflächen besteht.

Die Bemessung des Oberbaus erfolgt vom Fachplaner.(...)

## 17.5 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

Es war weiterhin zu überprüfen, ob der anstehende Untergrund für eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nach DWA - A 138 geeignet ist. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der  $k_f$ -Wert die entscheidende Bodenkenngröße. Der

Durchlässigkeitsbeiwert wurde an einer repräsentativen Mischprobe der flächenhaft und in geplanten Versickerungsbereichen anstehenden Sandböden (SE) mit  $k_f = 2,127 \times 10^{-4}$  m/s im Erdstofflabor ermittelt (s. Anlage 6). Aus diesem wurde ein abgeminderter Bemessungs- $k_f$ -Wert mit  $k_f = 4,2 \times 10^{-5}$  m/s nach DWA - A 138 berechnet.

Vom Verfasser wird empfohlen, für die Planung und Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem einheitlichen Rechenwert mit  $k_f = 1 \times 10^{-5}$  m/s für alle Sandschichten (SE und SU) und dem Oberboden (OH) auszugehen. Der zulässige Bereich nach DWA- A 138 liegt von --->  $k_f = 1 \times 10^{-3}$  -  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Danach ist eine Versickerung aus geotechnischer Sicht flächenhaft ausreichend bis gut möglich. Im Anstrombereich von Bauwerken kann diese ohne Nässeschutz bauwerksschädigend sein. Nach den in 3.6 beschriebenen Wasserverhältnissen und Grundwasserständen, ist der Abstand zu wasserführenden Bodenschichten als Sickerraum (nach DWA - A 138  $\geq 1,0$  m) ausreichend. Punktförmige Versickerungseinrichtungen (Sickerbrunnen) sind weniger geeignet.“

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll über eine breitflächig angelegte Versickerungsmulde in den anstehenden Untergrund erfolgen. Die Versickerungsmulde befindet sich südlich des NORMA-Marktes. In den weiterführenden Planungen ist die Bemessung nach DWA- A 138 von einem Fachplaner durchzuführen.

## **17.6 Überprüfung des Standortes auf umweltrelevante Inhaltsstoffe**

In Bezug auf die Überprüfung umweltrelevanter Inhaltsstoffe kommt der Gutachter im Dok.- Nr. 01-1/12/18 zu folgendem Ergebnis:

Die Beprobungen erfolgten durch dafür geschulte Mitarbeiter des IB Nachtigall GmbH. Für die chemische Analytik wurde ein dafür akkreditiertes Prüflabor beauftragt.

### **2.1) Bodenaushub**

- \* *Regelwerk für die Bewertung von - Boden - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)*  
Teil II: Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial (TR Boden) Tab. II.1.2- 1  
Boden mit mineralischen Fremdbestandteilen < 10 Vol.- %
- \* *Probenahme und Analytik*

Die Probennahmen erfolgten aus den Bohrsonden der Rammkernbohrungen für die Baugrunderkundung.

Im Erdstofflabor erfolgte eine Aufbereitung aus den Einzelproben zu einer repräsentativen Mischprobe für die chemische Analytik mit folgenden Ergebnissen:

Mischprobe für die Analytik	Entnahme 0,00 = OKG	Verwertungs-/ Einbauklasse	Laborbericht Anlage
BP 1 - BP 13	0,00 - 0,70 m	Z 2	Bericht: 2018-1369 Labor-Nr.: B 724/1 Anlage 2, Seite 3 - 4

Die untersuchte Mischprobe ist mit Verwertungs-/Einbauklasse Z 2 zu bewerten. Damit bestehen für deren Verwertung abfallrechtlich Beschränkungen.

*Folgende Grenzwertüberschreitungen wurden gegenüber Zuordnungswert Z 1.2 am Feststoff analysiert:*

TOC:	1,7 %	TR	> 1,5	→	Z 2
------	-------	----	-------	---	-----

*Am Eluat wurden gegenüber Zuordnungswert Z 1.2 keine Grenzwertüberschreitungen analysiert.*

*TOC-Wert (engl.: total organic carbon) ist ein Summenparameter des gesamten organischen Kohlenstoffs. Er ist das Maß für die organische Verunreinigung der Probe und resultiert aus organ. Bestandteilen und ist für Oberboden nicht untypisch.*

Zur Aufwandsoptimierung schlägt der Verfasser des Gutachtens vor, den anfallenden Boden nicht zu entsorgen, sondern aufwandsoptimiert einer sinnvollen Nutzung zuzuführen (z.B. Aufbringen auf Ackerflächen oder in Freianlagenbereichen).

## 2.2) Haufwerk

- \* Regelwerk für die Bewertung von - Boden - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)  
Teil II: Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial (TR Boden) Tab. II.1.2-1 Boden mit mineralischen Fremdbestandteilen < 10 Vol.-%
- \* Probenahme und Analytik

*Die Beprobung des Haufwerkes erfolgte nach LAGA in Anlehnung nach PN 98 durch 5 Aufschlüsse (S1 – S5) als Kleinschürfe und mit Drehschappe.*

*Im Erdstofflabor erfolgte eine Aufbereitung aus den Einzelproben zu einer repräsentativen Mischprobe für die chemische Analytik mit folgenden Ergebnissen:*

Mischprobe für die Analytik	Entnahmetiefe ab OK Haufwerk	Verwertungs-/ Einbauklasse	Laborbericht Anlage
S1 - S 5	0,00 - 1,00 m	Z 2	Bericht: 2018-1369 Labor-Nr.: B 724/2 Anlage 2, Seite 5 - 6

*Die untersuchte Mischprobe ist mit Verwertungs-/Einbauklasse Z 2 zu bewerten. Damit bestehen für deren Verwertung abfallrechtlich Beschränkungen.*

*Folgende Grenzwertüberschreitungen wurden gegenüber Zuordnungswert Z 1.2 am Feststoff analysiert:*

<i>TOC:                      2,8 %    TR    &gt; 1,5   →    Z 2</i>
---

*Am Eluat wurden gegenüber Zuordnungswert Z 1.2 keine Grenzwertüberschreitungen analysiert.*

*Zur Optimierung des Verwertungsaufwandes wird wie für 2.1) eine Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde, ggf. mit Einzelentscheidung wegen Grenzwertüberschreitung von nur einem Einzelparameter empfohlen.*

*Die Bewertung bezieht sich auf die entnommenen Bodenproben.*

*Durch anthropogene Beeinflussung von Zwischenbereichen, kann eine andere Zuordnung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dieses unabhängig seiner bauphysikalischen Eigenschaften."*

*Das gesamte Gutachten mit der Dok.-Nr.: 1/12/18 mit Stand: 10.12.2018 sowie die Ergänzung Dok.-Nr.: 01-1/12/18 mit Stand: 12.12.2018 ist zu beachten, die sich im Anhang zu dieser Begründung befinden.*

## **18 Belange des Immissionsschutzes**

### **18.1 Lärmschutz**

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

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

einschließlich Bäckerei, Metzgerei und Postfiliale.

Bezogen auf entstehende Verkehrsschallimmissionen kommt der Gutachten zu folgender Aussage:

*Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem in der Nachtzeit an allen Immissionsorten weitestgehend sehr deutlich überschritten werden. Die Überschreitungen werden maßgeblich vom Verkehrslärm ausgehend von der Eisenbahnstrecke Magdeburg-Stendal der Deutschen Bahn AG verursacht. Durch den Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen kommt es in beiden Beurteilungszeiten an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs zu einer sehr geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der Vorbelastung. Am Tage erhöhen sich die Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung gegenüber der Vorbelastung um maximal 0,3 dB(A) und in der Nacht um maximal 0,2 dB(A).*

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

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

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

- *Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen IRWT,max und IRWN,max gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen mit Ausnahme Bismarckstraße 34 im 1. Obergeschoss eingehalten. Die sehr geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen am betreffenden Immissionsort wird während der Zufahrten der Lieferanten-Lkw zu den Shops in der Zeit zwischen 05.00 und 06.00 Uhr verursacht (Rangier-/ Bremsgeräusche) und kann toleriert werden.*

- *Bedingung für die o.g. Feststellungen ist, dass bei Nachtanlieferungen die an Lkw mitgeführten Kühlaggregate vor der Einfahrt von der Bismarckstraße in die Straße auf dem Bahnhofplatz abgeschaltet und erst nach Ausfahrt auf die Bismarckstraße wieder eingeschaltet werden. Weitere Bedingung ist, dass jede Handelseinrichtung (NORMA-Markt, Bäckerei, Fleischerei, Post) innerhalb einer zusammenhängenden Nachtstunde mit maximal jeweils einem Lieferantenfahrzeug beliefert werden.*

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

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

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

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

## **18.2 Lichtimmissionen**

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

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

*„Die MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co.KG beabsichtigt, in der Stadt Tangerhütte in Sachsen-Anhalt, östlich an das Bahnhofsgelände angrenzend im Bereich*

der Bismarckstraße ein Nahversorgungszentrum zu realisieren. Zur planungsrechtlichen Absicherung bezüglich des Immissionsschutzes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „NORMA Bismarckstraße“ soll mit dem vorliegenden Gutachten hierzu eine Beurteilung der infolge des im Entwurf vorhandenen Neubauvorhabens zu erwartenden Lichtemissionen durch geplante Licht- Werbeanlagen wie Parkflächenleuchten und hieraus für die Nachbarschaft wirksam werdende Lichtimmissionen unter Berücksichtigung der LAI Licht-Richtlinie [01] und den Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen LANUV Info 42 [03] erfolgen.

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

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

Das vorliegende Prognose-Gutachten wurde dementsprechend nach den in der Licht-Richtlinie enthaltenen Vorgaben unter informativer Berücksichtigung der LANUV-Info 42 durchgeführt, um einen aussagekräftigen Nachweis über die durch die zusätzlich zur dort bereits bestehenden Beleuchtung geplante Außenbeleuchtungsanlage des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ zu erwartenden Lichtimmissionen zu führen.

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

- Bismarckstraße 32 (Altbau, 2-geschossig, OG Fenster zum NVZ ausgerichtet, Wohnnutzung nicht eindeutig festgestellt (Prüffassade OG Ri. Osten / Bahngleise in 3-6 m Höhe))
- Bismarckstraße 34 (Altbau Fachwerk in Sanierung, 2-geschossig, spätere

- Wohnnutzung unbekannt (Prüffassade OG Ri. Osten / Parkplatz in 3-6 m Höhe))
- Bismarckstraße 40 (Wohnhaus, 5-geschossig (Prüffassade ab OG Ri. Süden / Parkplatz in 3-10 m Höhe))
  - Breidscheidstraße 1A (Geschäftshaus, 4-geschossig, derzeit nur Bank, Arztpraxen, spätere Wohnnutzung nicht auszuschließen (Prüffassade ab OG Ri. Osten / Bahngleise in 4-10 m Höhe))

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

Sämtliche Berechnungen wurden ohne Berücksichtigung des vorhandenen abschattenden Baumbewuchses durchgeführt.

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

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

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

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

Nach Auswertung und Beurteilung der berechneten Werte ergibt sich folgendes:

- a) Der für die untersuchten Immissionsorte nach Licht-Richtlinie anzusetzende Immissionsrichtwert für die maximal zulässige Raumaufhellung von 5 lx wird beim

beabsichtigten Betrieb der geplanten Außenbeleuchtungsanlage des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in der fiktiv angenommenen Anlagensituierung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr auch bei der Berücksichtigung der gegebenenfalls als intensiv farbig anzusehenden Werbe-Leuchtt transparente deutlich **nicht** überschritten. Auch für die nachts möglicherweise alleinig eingeschaltete Parkflächenbeleuchtung liegt die nachgewiesene Raumaufhellung deutlich **unter** dem nach Licht-Richtlinie anzusetzenden Immissionsrichtwert von 1 lx.

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

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

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

## 19 Altlasten / Munitionsbelastung

### 19.1 Altlasten

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

Bei schädlichen Bodenveränderungen, bei denen aufgrund von Art, Ausbreitung oder Menge der Schadstoffe in besonderem Maße Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, kann gemäß BodSchAG LSA vom

02.04.2002 die zuständige Behörde Sanierungsuntersuchungen, die Erstellung eines Sanierungsplanes sowie die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen verlangen.

## **19.2 Munitionsbelastung**

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

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

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

## **20 Belange des Denkmalschutzes**

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

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

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG) des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

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

## 21 Flächenbilanz

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

### Hinweis zu Normen:

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

**Teil C**  
**Umweltbericht**

# Umweltbericht

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ in der Stadt Tangerhütte

Landkreis Stendal, Sachsen-Anhalt

### Entwurf

Bearbeiter

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



Unterschrift  
(Planverfasser)

Stand: Juni 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>
	a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	6
	b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	13
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)</b> .....	<b>13</b>
	a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann .....	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.....	27
	aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten .....	27
	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,.....	27
	cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, .....	37
	dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, .....	37
	ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),.....	37
	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, .....	37
	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,.....	38
	hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe; .....	38
	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.....	38

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 .....	41
e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....	41
<b>3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>42</b>
a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, .....	42
b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, .....	42
c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage, .....	42
d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden. ....	43

## 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) .....	5
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, 06-2020) .....	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefährender Lage des Vorhabengebiets – Blatt 24 Stendal.....	14
Abbildung 6: Untersuchungsfläche <i>Zauneidechse</i> .....	23
Abbildung 7: Ansicht Gartenbrache, Blick Süd .....	24
Abbildung 8: Höhlung in Obstbaum Nr. 9 .....	24
Abbildung 9: alte Gartenlaube, Südostgrenze B-Plangebiet .....	25
Abbildung 10: alte Gartenlaube, Ostgrenze B-Plangebiet.....	25
Abbildung 11: potentielle Immissionsorte nach Inaugenscheinahme .....	29
Abbildung 12: Ausschnitt Biotopkarte – Lage von anzurechnenden, bereits versiegelten Parkflächen .....	35

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biototypen des Untersuchungsraumes .....	15
Tabelle 2: Baumbestand des SO Einzelhandel .....	18
Tabelle 3: Brutvogelarten B-Plangebiet „NORMA Bismarckstraße“, Stadt Tangerhütte 2018 .....	22
Tabelle 4: FCS-Maßnahme Fledermäuse – Fledermauskästen an Bäumen .....	40

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

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

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

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

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

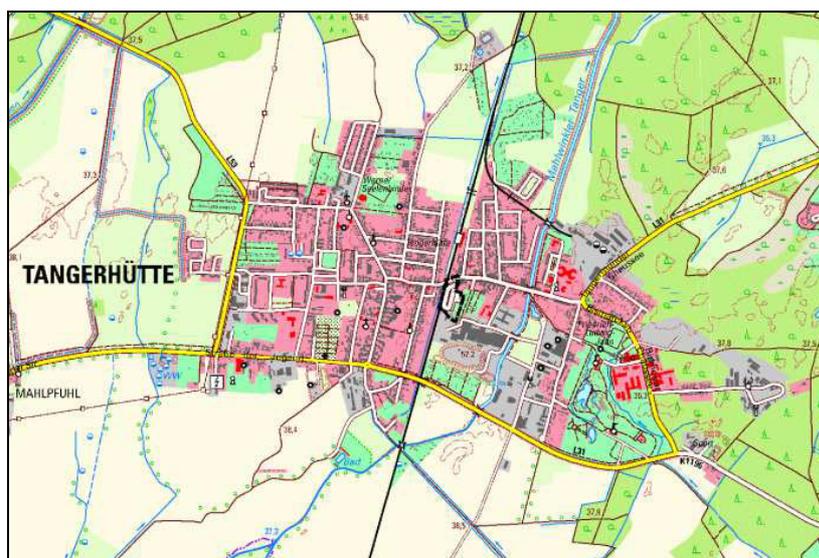


Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes im Stadtzentrum von Tangerhütte (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH)

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

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

**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 m<sup>2</sup> als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zur Verfügung stehen werden, da zwischen beiden Verkaufsbereichen ein gemeinsamer Gastronomiebereich vorgesehen ist. Mit einer Postfiliale in der Shopfläche wird zudem ein Dienstleister den Standort ergänzen. Der Altstandort umfasste eine Verkaufsfläche von ca. 608 qm. Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar.

(...)

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

**Flächennutzungsplan**

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

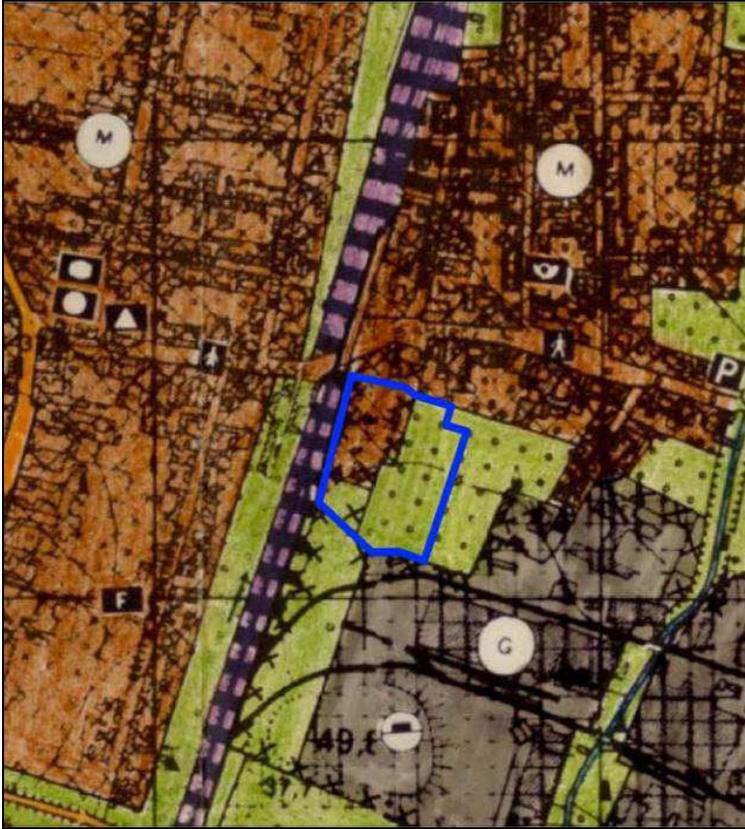


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2018)

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

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

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

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



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

### **Art der baulichen Nutzung**

#### Mischgebiet

Das im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" enthaltene Mischgebiet wurde auf Anregung des Landkreises Stendal im Entwurf 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.

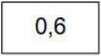
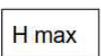
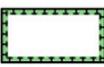
### **Flächenbilanz**

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



Abbildung 4: Vorhabenbezogener B-Plan „NORMA Bismarckstraße“, (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Entwurf, 06-2020)

Legende zu Abbildung 4 (Auszug):

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 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)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 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)
<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	
	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)
<b>Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</b>	
	öffentliche Grünfläche
<b>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
<b>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)</b>	
	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)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	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 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
- Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand von 05/2020, erarbeitet von Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hohenberg-Krusemark.
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte aus dem Jahr 1993
- „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004
- Lage- und Höhenplan (Stand: 11/2017) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) T. Nitz, Stendal

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

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

### **Lage und Nutzung**

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

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

Gemäß der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung<sup>3</sup> (MMK) werden folgende Angaben in Bezug zu den Grundwasserverhältnissen ausgesagt:

*Grundwasser, 15-10 dm unter Flur*

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

### **Schutzgut Boden**

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

*Al3c 2      Auendecklehmsand- und Auenlehmsand-Vegagley und -Braungley*

Die örtlich natürlicherseits anstehenden Substrate besitzen demnach folgende Eigenschaften:

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

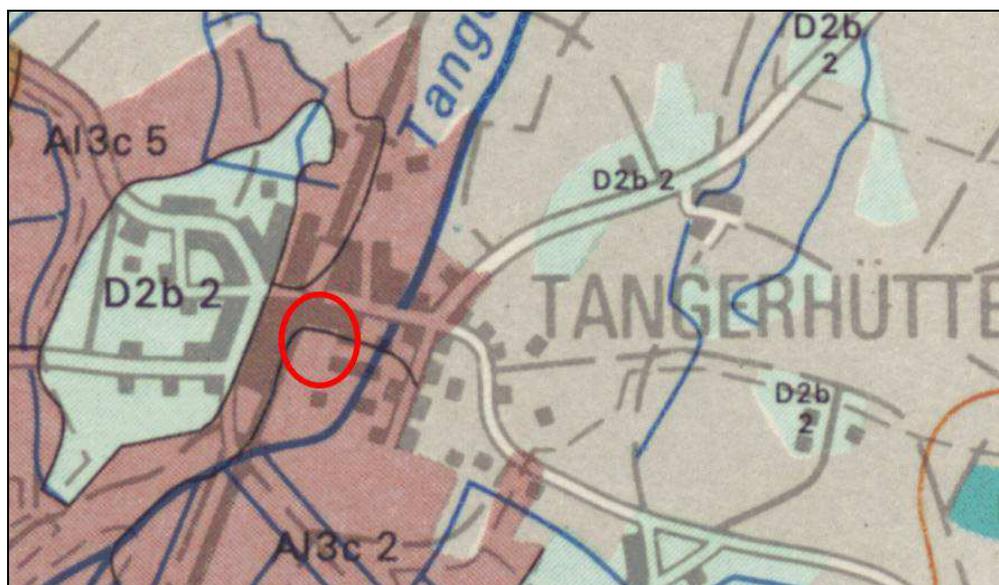


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefährender Lage des Vorhabengebiets – Blatt 24 Stendal

<sup>3</sup> 1979, Maßstab 1:100.000

## Schutzgut Klima/Lufthülle

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

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

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

Tabelle 1: Biotoptypen des Untersuchungsraumes

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

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

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

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

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

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

Die vorhabenrelevanten Biotoptypen aus Tabelle 1 werden nachfolgend kurz charakterisiert.

### Fotodokumentation

	
Blick von Süden in das B-Plangebiet; befestigte Straßen- und Parkflächen	Südliche Grenze des B-Plangebiets; kleines Feldgehölz bereits außerhalb gelegen

	
<p>Aufgeschütteter Hügel im nordöstlichen Teil des B-Plangebiets; im Hintergrund alter Einzelbaum der Pyramidenpappel</p>	<p>Blick vom Hügel in westlicher Richtung zum Bahnhof</p>
	
<p>Parkflächen; Blick Richtung Südwest</p>	<p>Blick auf die aufgelassenen Gartenflächen</p>
	
<p>Östliche Grenze des B-Plangebiets: Blick SO</p>	<p>Stark ruderalisierte / verbuschte ehem. Gartenflächen, einzelne Gartenlauben, struktureich</p>

### **Baumbestand im Plangebiet**

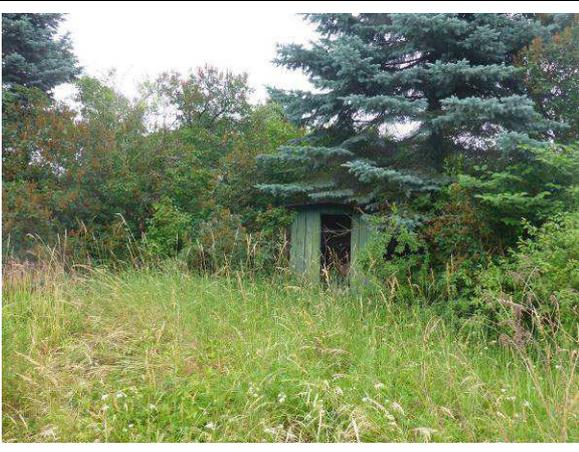
Der Baum- und Gehölzbestand des B-Plangebiets wurde 2017 aufgemessen und im Rahmen der Biotopkartierung näher aufgenommen und bewertet. Im Bereich der Gartenbrache und der südöstlichen Baumgruppe sind demnach Bäume vorhanden, die im Rahmen des Vorhabens gefällt werden müssen. Im nordöstlichen Teil des 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 <sup>2</sup> )	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	
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	
<b>Summe</b>		<b>Fällung 22 Bäume</b>		<b>466 m<sup>2</sup></b>		

Gemäß der Auflistung in Tabelle wird von einer Fällung von 22 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>
	
<p>Obstbäume Nr. 07 und 08</p>	<p>Birne Nr. 09 mit Höhlung</p>
	
<p>Walnuss Nr. 12</p>	<p>Blaufichte Nr. 18</p>

## **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 Habitate für Vogelarten bieten bzw. zum anderen planerisch nicht verändert werden. Die Erfassungen erfolgten wie auch für die Art *Zauneidechse* im Jahr 2018.

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

### **2.1 Erfassung der Brutvogelfauna**

#### Methodik

##### Untersuchungsraum

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

##### Untersuchungsumfang

Das Gesamtgebiet wurde zu folgenden 4 Terminen begangen:

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

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

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

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

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

---

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

<sup>8</sup> Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

### Wetterbedingungen

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

### Ergebnisse

Im Weiteren erfolgt die tabellarische Auflistung aller festgestellten Vogelarten.

In der folgenden Tabelle wird neben den Artnamen, dem Artkürzel sowie dem Status der Vogelart eine Zuordnung zu den europäischen Schutzkategorien der EU-Vogelschutzrichtlinie, Anhang I<sup>9</sup> vorgenommen. Des Weiteren erfolgt ein Abgleich der vorgefundenen Arten mit den Angaben der Bundesartenschutzverordnung<sup>10</sup> und der Roten Liste des Bundeslandes Sachsen-Anhalt<sup>11</sup>.

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

### Legende Tabelle 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

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

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

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

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 6: Untersuchungsfläche *Zauneidechse*

#### Untersuchungsumfang 2018

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

01.06.2018, 08.00 – 09.00 Uhr      Absuchen von pot. Sonnenbadeplätzen

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

### Wetterbedingungen

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

### Ergebnisse

Im Ergebnis der Erfassungen gelang kein Nachweis der *Zauneidechse*. Als Hauptgrund wird die insgesamt sehr dichte, ruderale Vegetation angenommen. Wie die Abbildung 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 7: Ansicht Gartenbrache, Blick Süd

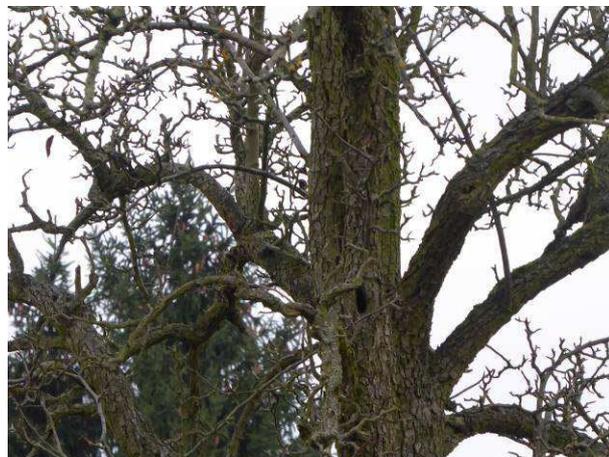


Abbildung 8: Höhlung in Obstbaum Nr. 9



Abbildung 9: alte Gartenlaube, Südostgrenze B-Plangebiet



Abbildung 10: alte Gartenlaube, Ostgrenze B-Plangebiet

### Untersuchungsumfang 2018

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

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

### **Ergebnisse**

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

Im Bereich der zu rodenden Bäume wurde ein Obstbaum mit einem guten Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt (Höhlung, vgl. Abb. 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 Biotop nach § 30 BNatSchG

keine

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

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

Bodendenkmale

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

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

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

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

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

## **Schutzgut Mensch**

### **1. Negative Auswirkungen durch Lichtimmissionen**

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

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

Hieraus erfolgen zusammenfassend relevante Passagen.

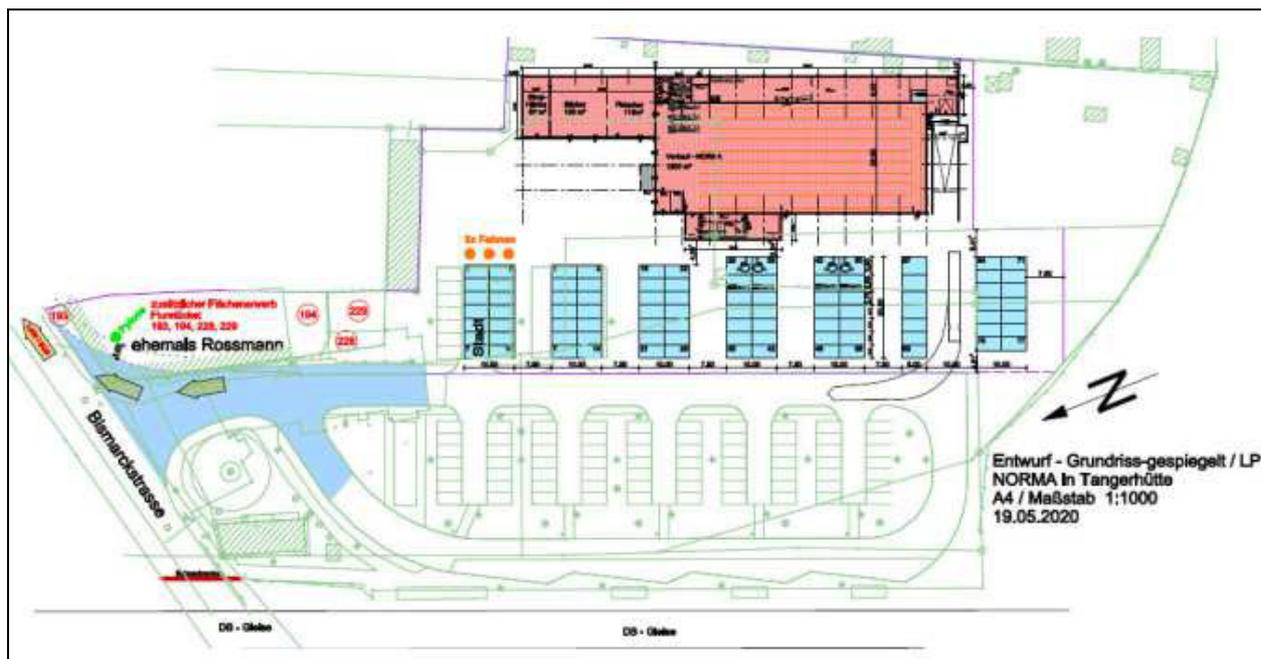
*Zur geplanten lichtemittierenden Beleuchtungsanlage für das NVZ „NORMA Bismarckstraße“ existieren derzeit noch keine Ausführungsdetails. Deshalb werden Leuchtendetail und Standorte annähernd aus vergleichbaren kürzlich ausgeführten Anlagen wie etwa dem NORMA Markt in 16845 Neustadt (Dosse) und lichttechnische Details der Werbe-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).*

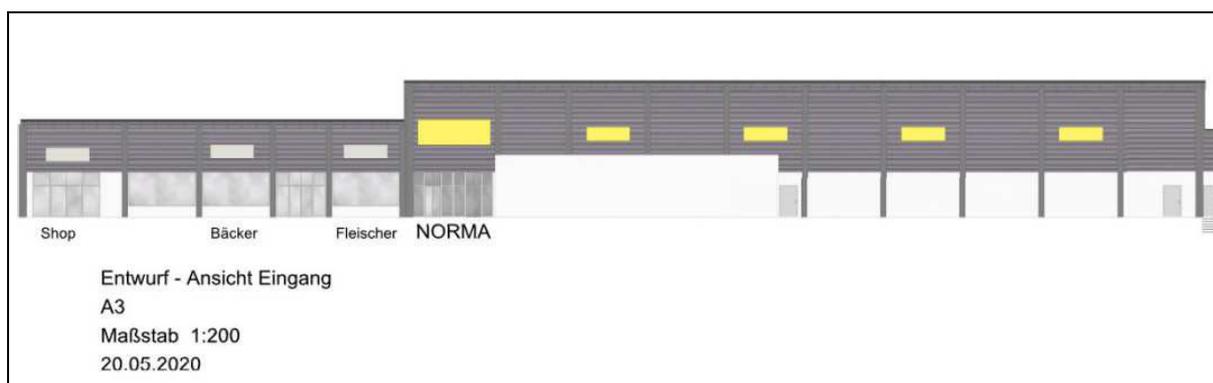
*Für die Prognose der durch die geplante Parkflächenbeleuchtungsanlage für die neben den bestehenden öffentlichen Bahnhofsparkplätzen neu zu errichtenden Kundenparkflächen hierdurch zu erwartenden Lichtimmissionen werden in den nachfolgenden Lichtberechnungen LED-Lichtmastleuchten der Firma lichtline (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:*

---

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



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. 11) gekennzeichnet:

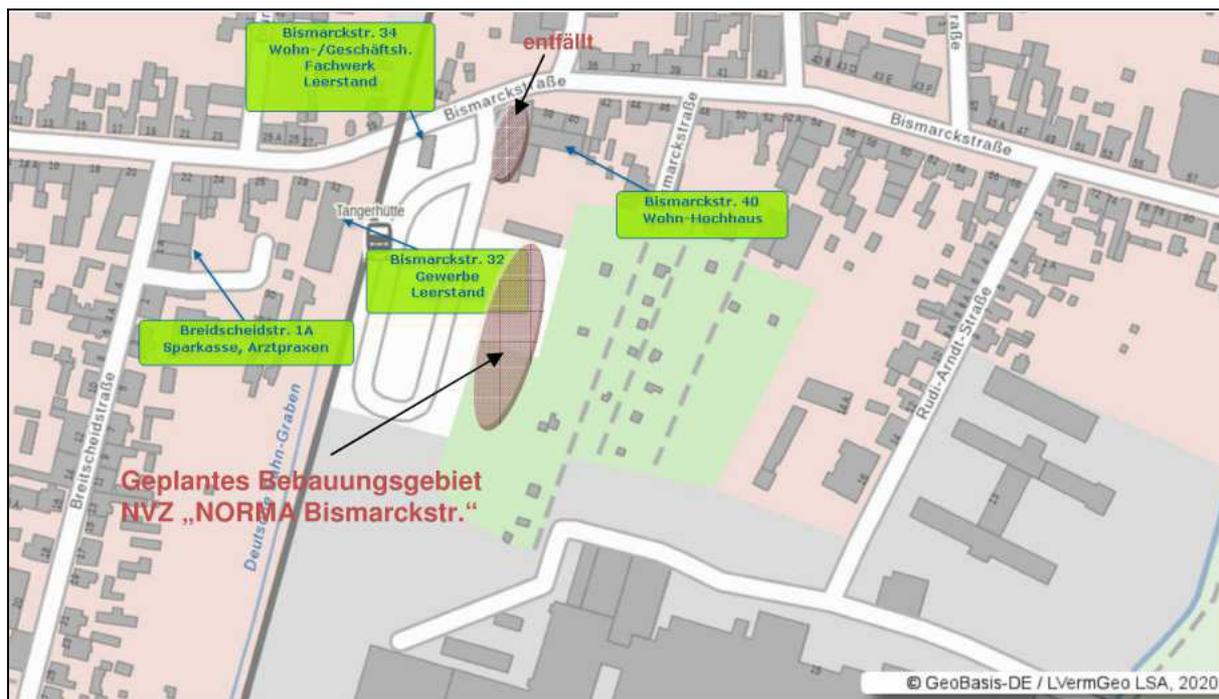


Abbildung 11: potentielle Immissionsorte nach Inaugenscheinnahme

#### Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

(...)

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

(...)

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

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

Im Rahmen der Lichtimmissionsberechnungen wurden fiktiv unterschiedlich große, LED-Leuchtt transparente 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/m<sup>2</sup>, der Verzicht auf Wechsellicht, ausreichender Abstand von Werbepylonen zu Wohnnutzungen sowie dem Bedarf angepasste Betriebszeiten.

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

## 2. Negative Auswirkungen des Vorhabens durch Schallwirkungen

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

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

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

Lieferantenfahrzeugen am Immissionsort IO 05 im 3. und 4. Obergeschoss geringfügig überschritten. Ursache für die verbleibenden geringfügigen Überschreitungen sind die Verladetätigkeiten am Anlieferbereich der Shopzeile in der Zeit von 05.00 bis 06.00 Uhr (Nachtanlieferung). Die zu erwartenden Überschreitungen liegen unter 1,5 dB(A) und könnten toleriert werden. Probeberechnungen haben ergeben, dass die Überschreitungen durch die Errichtung einer ca. 3 Meter hohen und 7,5 m langen Lärmschutzwand anschließend an die Nordfassade der Postfiliale eliminiert werden könnten. Jedoch scheint der ökonomische Aufwand im Vergleich zu den erreichbaren Minderungen der Beurteilungspegel am genannten Immissionsort IO 05 wenig sinnvoll. An allen weiteren Immissionsorten und Geschossen werden die o.g. Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte eingehalten.

- Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen IRW T,max und IRW N,max gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen mit Ausnahme Bismarckstraße 34 im 1. Obergeschoss eingehalten. Die sehr geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen am betreffenden Immissionsort IO 03 wird während der Zufahrten der Lieferanten-Lkw zu den Shops in der Zeit zwischen 05.00 und 06.00 Uhr verursacht (Rangier/Bremsgeräusche) und kann toleriert werden.
- Bedingung für die Berechnungsergebnisse ist, dass bei Nachtanlieferungen das am Lkw mitgeführte Kühlaggregate vor der Einfahrt von der Bismarckstraße in die Straße auf dem Bahnhofplatz abgeschaltet und erst nach Ausfahrt auf die Bismarckstraße wieder eingeschaltet wird. Weitere Bedingung ist, dass jede Handelseinrichtung (NORMA-Markt, Bäckerei, Fleischerei) innerhalb einer zusammenhängenden Nachtstunde mit maximal jeweils einem Lieferantenfahrzeug beliefert werden.
- Unter den o.g. Bedingungen ist eine mögliche Nachtanlieferung der Bäckerei und Fleischerei genehmigungsfähig.
- Eine Nachtanlieferung des NORMA-Marktes ist grundsätzlich möglich.
- Die Bäckerei soll auch an Sonntagen geöffnet sein. Auf Grund des erheblich geringeren Kundenverkehrs auf dem Kundenparkplatz, des Wegfalls der Geräusche durch Einkaufswagen und wegen des wesentlich geringeren Lieferverkehrs an Sonntagen werden die für Werktage ermittelten Beurteilungspegel deutlich unterschritten. Aus diesem Grund ist aus schallschutztechnischer Sicht ein Betrieb der Bäckerei an Sonntagen genehmigungsfähig.

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

- Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem in der Nachtzeit an allen Immissionsorten weitestgehend sehr deutlich überschritten werden. Durch den Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen kommt es in beiden Beurteilungszeiten zu sehr geringfügigen Erhöhungen der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der Vorbelastung.
- Die Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV werden maßgeblich vom Verkehrslärm ausgehend von der Eisenbahnstrecke Magdeburg-Stendal der Deutschen Bahn AG verursacht.
- Ausgehend von den Ergebnissen des Vergleichs der Verkehrslärmvorbelastungen mit den Gesamtbelastungen nach Inbetriebnahme des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen kann Kriterium 1 gem. TA Lärm, Nummer 7.4

*(Erhöhung der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um 3 dB(A)) ausgeschlossen werden (s. Abschnitt 4.2, Seite 9).*

- *Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind deshalb nicht notwendig.*

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

### 3. Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bismarckstraße

Im Auftrag des Vorhabenträgers erfolgte der Auftrag an die BBE Handelsberatung GmbH<sup>13</sup>, Leipzig, um die Auswirkungen der geplanten Verlagerung des Verbrauchermarktes näher zu untersuchen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung kurz dargestellt.

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

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

---

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

### **Fazit (BBE GmbH)**

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

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

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

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

### Schutzgut Wasser

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

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

### Schutzgut Boden

Der Bodenkörper ist auf rund 52 % der Fläche bereits überformt und/oder versiegelt. Aufgrund der mittleren Pufferfähigkeit der natürlichen Substrate ist von einer möglichen 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 m<sup>2</sup>**

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
URA	Ruderalvegetation	684
AKE	Kleingartenanlage (brachliegend)	2.839
GSA	Grünflächen	2.932
HEC	Baumgruppe	498
VSA, VSB, BS	Fahrbahn, Parkflächen, Kleingebäude	719
<b>Summe</b>		<b>7.672</b>

Ermittlung Bestandsversiegelung:

1. Rückbau von alten Gartenlauben sowie Nebenflächen

Vollversiegelte Flächen: 103 m<sup>2</sup>

2. Einbeziehung von bereits versiegelten Parkflächen im SO Einzelhandel

zwei Parkflächen (VSA, VSB) mit Zufahrt 616 m<sup>2</sup> (s. Abb. 12): 616 m<sup>2</sup>

Summe Bestandsversiegelung:

719 m<sup>2</sup>



Abbildung 12: 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 m<sup>2</sup> möglich, die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist (vgl. Kap. 2c).**

Schutzgut Klima

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

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

Schutzgut Arten / Biotope

Biototypen

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen unterliegen keinem Schutzstatus.

Für die Überbauungen und den Verlust an Flächen der Gartenbrache, Gehölzen und ruderaler Vegetation ist eine geeignete Kompensationsmaßnahme 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 zwischengehalten 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. 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.

### 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.

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
- Abriss eines Gebäudes an der Bismarckstraße(ca. 1.000 m<sup>2</sup>)
- Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden (Anlage von Streuobstwiesen)

### **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.

### Planinterne Anpflanzung einer Streuobstwiese – Maßnahme A 1.1 (18 Bäume)

Nach Abriss und Rekultivierung mit Wiesenflächen sind insgesamt 18 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Streuobstwiese ist der Anlage 1 zu entnehmen.

#### Maßnahme A1.1

*Länge der Pflanzung:* 135 m, Flächengröße: 700 m<sup>2</sup>

*Anzahl der Bäume:* 18 Stück

*Ausprägung:* Einzelbaumpflanzung mit Baum- und Verbisschutz

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

Für die Pflanzung 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 einer Streuobstwiese – Maßnahme A 2 (18 Bäume)

Nach Abriss und Rekultivierung mit Wiesenflächen sind insgesamt 18 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Streuobstwiese ist der Anlage 1 zu entnehmen.

#### Maßnahme A1.1

*Länge der Pflanzung:* 165 m, Flächengröße: 1.615 m<sup>2</sup>

*Anzahl der Bäume:* 18 Stück

*Ausprägung:* Einzelbaumpflanzung mit Baum- und Verbisschutz

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

Für die Pflanzung können die o.g. Arten bzw. Sorten verwendet werden.

## 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

<b>Kastentyp</b> (Fa. Hasselfeldt o. glw.)	<b>Art des Kastens / Begünstigte Arten / Maße / Gewicht</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Foto</b> (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	

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

Anzahl: 5 Stck

Anbringort: an geeigneten Bäumen des SO Einzelhandels

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 Biotopen<sup>14</sup> und Brutvögeln<sup>15</sup> angewandt. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht gegeben.

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

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

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

Der B-Plan hat eine Größe von 1,7 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.

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

---

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

<sup>15</sup> SÜDBECK et al. (2005)

Durch das Vorhaben kommt es zu Neuversiegelungen in Höhe von rund 5.500 m<sup>2</sup>. Gehölz-beseitigungen sind im Bereich der Gartenbrache notwendig.

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

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

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



aße



Legende	
--- B-Plangrenze	Grenze SO Einzelhandel
GSA	Biotopcode
BS	bebaute Fläche
AKA, AKE	Gartenbrache, Kleingarten
GSA	Grünfläche
VSA	Pflasterfläche
VSB	Verkehrsfläche
URA	Ruderalfläche
HEC, HEX	Gehölzflächen / Bäume
Symbol	Gartenlaube
Symbol	aufgemessene Bäume / Obstbäume mit Nummer

<b>ELLMANN/SCHULZE GbR</b> INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND WASSERWIRTSCHAFT		Auftraggeber: Stadt Tangerhütte über Ortsplanung Jansen, Blumenthal
Projekt: <b>Umweltbericht</b> <b>Vorhabenbezogener</b> <b>Bebauungsplan</b> <b>„NORMA Bismarckstraße“ in der</b> <b>Stadt Tangerhütte</b> Entwurf		Darstellung: Karte der Biotope
Bearbeiter: Meisel	MdH.: ohne	Datum: 03.06.2020
Zeichner: Verworn	MdL.: 1:750	Blatt-Nr.: 1

Quelle Luftbild: ESRI-Basemaps