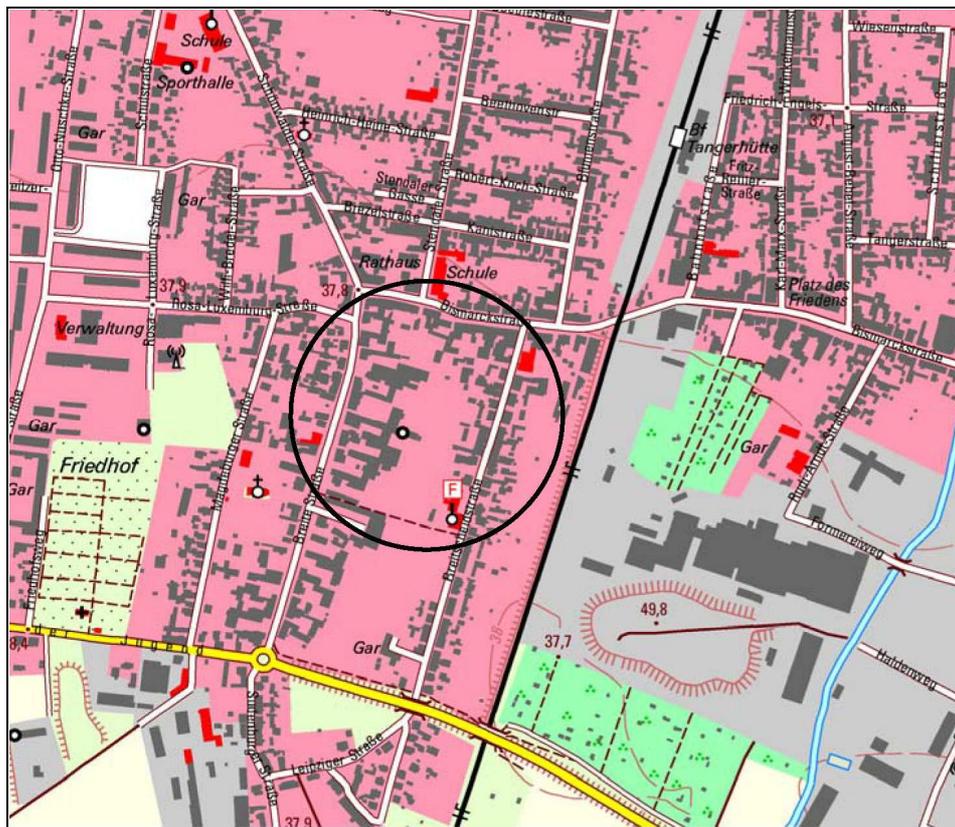


# Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

## Landkreis Stendal

### 5.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte Sonderbaufläche "Discountmarkt Breite Straße 5"

Feststellungsbeschluss – Stand Mai 2022



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

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Teil A Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.4. Stand der Flächennutzungsplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Änderungsbereiches, bisherige Darstellung	7
3.2. Bodenverhältnisse, Hochwasserrisiko	7
3.3. Nutzung, Vegetation und Entwässerung	8
4. Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächen-nutzungsplanes	8
4.1. Sonderbauflächen	8
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	9
5.1. Erschließung	9
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne	11
6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	11
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
8. Flächenbilanz	11
Teil B Umweltbericht	12

## **Teil A: Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes Sonderbaufläche "Discountmarkt Breite Straße 5" - Stadt Tangerhütte**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

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

Aufgrund des verschärften Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an die Präsentation von Lebensmitteln in den Discountmärkten deutlich erhöht. Dies erfordert für eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation größere Verkaufsflächen, die für Discountmärkte derzeit in der Regel ca. 1000 m<sup>2</sup> betragen.

Dies betrifft auch den derzeit in östlichen Bereich der Bismarckstraße ansässigen Discountmarkt, der derzeit durch die Penny Markt GmbH Köln betrieben wird. Die Firma hat zunächst geprüft, ob

---

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Tangerhütte Sonderbaufläche "Discountmarkt Breite Straße 5" – Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

---

der bestehende Markt am Standort erweitert werden kann. Dies ist nicht gegeben. Die Anzahl der Stellplätze entspricht bereits heute nicht dem Bedarf. Der Marktstandort wird durch Wohnnutzungen und den Tanger eingegrenzt und ist nicht erweiterbar. Die Penny-Markt GmbH Köln beabsichtigt daher den Standort zu wechseln und auf den Grundstücken Breite Straße 5, 7 und 9 die vorhandenen baulichen Anlagen abzubauen und einen neuen Penny Markt zu errichten. Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens durch den Landkreis Stendal hat ergeben, dass die Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> für den Markt und ca. 150 m<sup>2</sup> für Anbieter in der Vorkassenzone die Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten, ab der in der Regel wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Soweit nicht eine atypische Fallgestaltung ermittelt werden kann, auf deren Grundlage auch größere Einzelhandelsbetriebe in Misch- oder Gewerbegebieten zulässig sind, ist hierfür die Darstellung einer Sonderbaufläche erforderlich. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

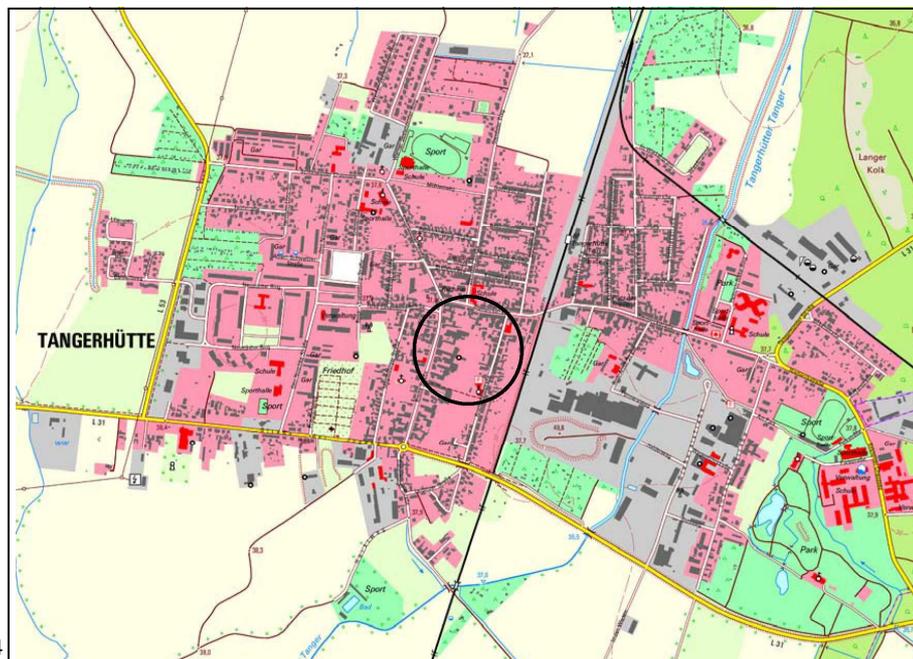
Die Planungsabsicht der Penny-Markt GmbH wurde nach städtebaulichen Kriterien geprüft. Auch der neue Standort befindet sich im Stadtgebiet in zentraler Lage, so dass er optimal von großen Teilen der Kernstadt Tangerhütte fußläufig erreichbar ist. Er fördert die Belange der verbraucher-nahen Versorgung,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

Der Eigentümer und gleichzeitig Vorhabenträger verpflichtet sich, alle entstehenden Verfahrenskosten und gegebenenfalls entstehende Erschließungskosten zu übernehmen. Dies ist wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gesichert.

### 2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke Breite Straße 5, 7 und 9 und eine Teilfläche des östlich an die Breite Straße 9 angrenzenden Grundstücks in Tangerhütte.

Lage in Tangerhütte



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

Der Änderungsbereich umfasst das Vorhabengebiet für den Discountmarkt. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

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

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind als gemischte Bauflächen einzustufen.

### **2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Flächennutzungsplanes raumbedeutsam.

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

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dieser Zulässigkeit. Sie beschränkt die Zulässigkeit auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde für ein den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechendes Vorhaben eine Auswirkungsanalyse durch die GMA (Stand 17.12.2021) erarbeitet. Diese weist nach, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Tangerhütte oder zentraler Versorgungsbereiche in anderen Orten auslöst. Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung erwartet. Der Gutachter hat hierfür die Einhaltung des Integrationsgebotes und des Kongruenzgebotes untersucht. Er stellt fest, dass es sich aufgrund der Lage im zentralörtlichen Kernbereich der Stadt Tangerhütte mit einem hohen Potenzial an Einwohnern im fußläufig erreichbaren Bereich um einen integrierten Standort handelt. Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

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

Hierbei geht es um die Frage der Nachnutzung des Altstandortes. Der Gutachter schätzt ein, dass eine Nachnutzung der Altfläche von Penny durch einen Lebensmittelmarktbetreiber in der heutigen Form kaum realistisch ist. Im Vergleich mit den aufgrund der Flächengrößen attraktiveren Märkten NORMA und PENNY wäre für den Nachnutzer nur eine geringe Umsatzprognose zu treffen. Dieser Umsatz müsste gegenüber mehreren neuen Lebensmittelmärkten in Tangerhütte erwirtschaftet werden. Dies dürfte nicht in einem Maße gelingen, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Allerdings würde selbst in diesem Fall keine andere Einschätzung des Penny-Vorhabens zu treffen sein. Auch bei Nachnutzung des Altstandortes von Penny sind keine versorgungsstrukturellen, städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen innerhalb oder

---

5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Tangerhütte Sonderbaufläche  
"Discountmarkt Breite Straße 5" – Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

---

außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. Grundsätzlich sind mögliche typische Nachnutzer derartiger Flächen unter anderem im Bereich der Nonfood-Discounter, im Bekleidungssegment oder bei Angeboten mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt (zum Beispiel Klein-Baumarkt, Möbelanbieter) zu finden. Auch gewerbliche Nutzungen aus dem Nichteinzelhandelsbereich sind denkbar. Der Altstandort befindet sich im vorhandenen faktischen zentralen Versorgungsbereich gemäß der Einschätzung der GMA. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Einzelhandelsgroßfläche handelt. Aufgrund der solitären Lage des Altstandortes und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten sind keine Einzelhandelsagglomerationen zu erwarten, die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben könnten.

Mit Stellungnahme vom 27.04.2022 hat die oberste Landesentwicklungsbehörde eingeschätzt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Ziele der Raumordnung werden somit beachtet.

## 2.4. Stand der Flächennutzungsplanung

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

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

Stand der Flächennutzungsplanung in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Ortschaft	Flächennutzungsplan				
	letzte Neuaufstellung		nur Teil-FNP	letzte Änderung	
	genehmigt	in Kraft		genehmigt	in Kraft
Tangerhütte	10.02.1993	22.02.1993	x	09.08.2021	17.11.2021
Bellingen	16.03.2000	21.03.2000	x	-	-
Birkholz	21.04.1997	-	-	-	-
Bittkau	18.09.1997	13.10.1997	x	-	-
Cobbel	-	-	-	-	-
Demker	06.05.1996	28.08.1996	x	07.02.2018	28.02.2018
Grieben	09.05.1997	20.05.1997	x		
Hüselitz	-		-	-	-
Jerchel	22.01.1997	08.02.1997	x	-	-
Kehnert	17.08.1993	-	-	-	-
Lüderitz	-	-	-	-	-
Ringfurth	-	-	-	-	-
Schelldorf	-	-	-	-	-
Schernebeck	-	-	-	-	-
Schönwalde (Elbe)	-	-	-	-	-
Uchtdorf	01.09.1993	-	-	-	-
Uetz	17.08.1993	-	-	-	-
Weißewarte	-	-	-	-	-
Windberge	29.04.1996	-	-	-	-

Ein neuer Flächennutzungsplan ist derzeit noch nicht in Aufstellung, da die erforderlichen Haushaltsmittel für den Eigenanteil in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht zur Verfügung stehen und ein kurzfristiger dringender Handlungsbedarf für eine Neuaufstellung nicht gegeben ist.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Änderungsbereiches, bisherige Darstellung**

Die Größe des räumlichen Änderungsbereiches beträgt ca. 0,66 Hektar. Die Fläche ist im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte als gemischte Baufläche dargestellt.

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

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

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

##### Bodenbelastungen

Das Grundstück in der Breiten Straße 5–9 wird nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Stendal geführt.

##### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Die Bodenoberschichten sind durch die vorhandene Bebauung stark verändert. Es jedoch auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

##### Hochwasserrisiko

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

bodens über der Höhe der bei Extremereignissen zu erwartenden Überschwemmungshöhe einzuordnen. Die entsprechende Höhe kann beim Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft erfragt werden.

### **3.3. Nutzung, Vegetation und Entwässerung**

#### Nutzungen

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

Das Grundstück Breite Straße 9 umfasst ein eingeschossiges Wohngebäude an der Straße, zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Hofbereich, die derzeit als Nebengelass und Lager dienen, und rückwärtig Gartenflächen mit Beetkulturen und Kleintierhaltung, die sich bis zum Gebietsrand fortsetzen.

#### Vegetation

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

#### Wasser

Die im Plangebiet vorhandenen Sand-Rostgleye weisen eine hohe Durchlässigkeit auf. Es handelt sich um grundwasserbeeinflusste Böden mit hohem Grundwasserstand. Die Sachverhalte werden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

## **4. Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **4.1. Sonderbauflächen**

Planungsziel ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes für den Grundbedarf des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Tangerhütte mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> einschließlich der Einzelhandelsbetriebe der Vorkassenzonen. Dies erfordert die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO und somit die Darstellung von einer Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im Flächennutzungsplan. Allgemein sind Auswirkungen in diesem Sinne insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Diese sind in der Regel ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> anzunehmen. Da das geplante Vorhaben die Schwelle von 800 m<sup>2</sup> überschreitet und im Bebauungsplan Sondergebiete festgesetzt werden sollen, ist die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Zweckbestimmung für die Sonderbaufläche wurde festgelegt mit Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Die Auswirkungen werden detailliert in der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Penny Lebensmittelmarktes von der GMA untersucht. Der Gutachter ist zusammenfassend zu der Einschätzung gekommen, dass das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot für die Umlandgemeinden und das Integrationsgebot eingehalten werden. Zu den Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen wird auf den Punkt 5.3. verwiesen.

Um zu sichern, dass nur die dem Gutachten zu Grunde gelegte Angebotsstruktur am Standort umgesetzt wird, ist die Sonderbaufläche auf großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung beschränkt. Die konkreten Zulässigkeiten werden im Bebauungsplan festgelegt. Hierdurch wird gesichert, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht.

## **5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange**

### **5.1. Erschließung**

Die Belange der Erschließung betreffen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nur die generelle Verfügbarkeit der Medien der Ver- und Entsorgung und die Auswirkungen auf den Verkehr. Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage des Stadtgebietes von Tangerhütte. Er ist straßenseitig durch die Breite Straße erschlossen. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Ein Ausbau der Straße ist nicht erforderlich. Für den Markt der Raiffeisen Warengenossenschaft Tangerhütte besteht bereits eine ausgebaute Zufahrt.

In der Breiten Straße liegen alle Medien der Ver- und Entsorgung an. Da sich gegenüber dem Bestand die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung nicht wesentlich ändern, ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Versorgung im Bestand gegeben ist.

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

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

#### Belange von Natur und Landschaft

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

Die Belange der Eingriffsregelung sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

#### Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes werden im Bebauungsplanverfahren durch eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse geprüft. Aufgrund der vorhandenen geringwertigen Biotoptypen und der bebauten, siedlungsintegrierten Lage sind artenschutzrechtliche Kartierungen am Standort nicht erforderlich. Das Plangebiet weist aufgrund der weitgehenden Gehölzfreiheit nur eine eingeschränkte Bedeutung für den Artenschutz auf. Durch eine örtliche Begehung am 22.05.2021 wurde geprüft, ob Hinweise auf Sommerquartiere für Fledermäuse oder Hinweise auf Gebäudebrüter bestehen. Dies konnte, soweit eine Zugänglichkeit gegeben war, nicht festgestellt werden.

Erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes werden im Bebauungsplanverfahren behandelt.

#### Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Darstellung als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer grenzen nicht an das Plangebiet an.

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

#### Belange der Abfallbeseitigung

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

#### Belange der Luftreinhaltung

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

#### Belange der Lärmbekämpfung

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

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Lärmemissionen ausgehen durch:

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

Für die Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes ist ein Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten erforderlich. Diese Immissionen sind abhängig von der konkreten Lage der Anlieferung, der Anordnung der Stellplätze auf der Fläche und der Lage der Lüftungsaggregate. Für das derzeit im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro AiR GmbH (Stand 28.10.2021) erarbeitet. Der Schallgutachter weist nach, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet unter Einhaltung der TA Lärm umsetzbar ist.

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

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

## **6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange**

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

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

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

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

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

Die weiteren Belange wurden beachtet. Private Belange werden nur im Rahmen des in Mischgebieten hinzunehmenden Störgrades beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigt die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Stärkung der grundzentralen Funktion und des zentralen Versorgungskernes die vorliegende Planänderung.

## 8. Flächenbilanz

	<u>bisherige</u> <u>Darstellung</u>	<u>geänderte</u> <u>Darstellung</u>
Fläche des Plangebietes gesamt	0,66 Hektar	0,66 Hektar
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment</li></ul>	0 Hektar	0,66 Hektar
<ul style="list-style-type: none"><li>• gemischte Bauflächen</li></ul>	0,66 Hektar	0 Hektar

## **TEIL B: Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	13
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	13
1.4.1. Gesetzliche Grundlagen	13
1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	17
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	17
2.1.1. Schutzgut Biotop	17
2.1.2. Schutzgut Arten	18
2.1.3. Schutzgut Boden	18
2.1.4. Schutzgut Wasser	19
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft	19
2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	19
2.1.7. Schutzgut Mensch	19
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	20
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3. Ergänzende Angaben	22
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	22
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	22
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

## 1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

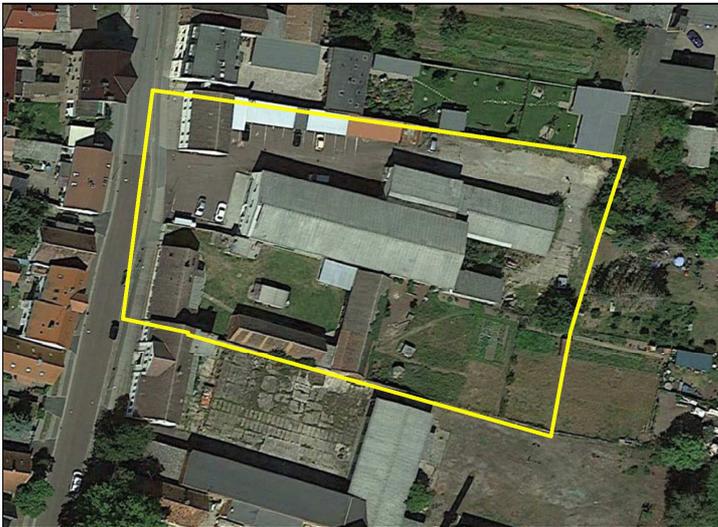
### 1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

### 1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung auf einer bisher als gemischte Baufläche dargestellten Fläche

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



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

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

Abbildung Luftbild des Änderungsbereiches

Es wird eine Fläche von 0,66 Hektar von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung geändert.

### 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

#### 1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

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

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Aufgrund der Lage im Stadtzentrum und der bestehenden Vorbelastungen durch den vorhandenen Raiffeisen Markt sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu untersuchende Auswirkungen nicht erkennbar.

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

Ziele des Umweltschutzes:

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

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

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

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

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

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

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

Art der Berücksichtigung:

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

- Schutzgut Boden  
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).  
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag  
Art der Berücksichtigung:  
Das Plangebiet wird im Bestand baulich genutzt und befindet sich im Innenbereich. Die Änderung in Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Vorschläge zur weiteren Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
- Schutzgut Wasser  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens  
Art der Berücksichtigung:  
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet wird im Bestand baulich genutzt und befindet sich im Innenbereich. Die Änderung in Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
- Schutzgut Luft / Klima  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Art der Berücksichtigung:  
Das Plangebiet wird im Bestand baulich genutzt und befindet sich im Innenbereich. Die Änderung in Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
- Schutzgut Landschaftsbild  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung:  
Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

---

5.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Tangerhütte Sonderbaufläche  
"Discountmarkt Breite Straße 5" – Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

---

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung:  
Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Die Änderung in Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

##### Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005 einschließlich Ergänzungen

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

##### Landschaftsrahmenplan

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

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen.

##### Arten- und Lebensgemeinschaften:

Im Landschaftsrahmenplan ist der Änderungsbereich als Siedlungsfläche kartiert. Eine artenschutzrechtliche Bedeutung wurde nicht festgestellt.

##### Boden:

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

##### Wasser:

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

##### Klima/Luft:

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

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

Es besteht keine Betroffenheit, da der Änderungsbereich in den Siedlungsbereich integriert ist.

##### Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tangerhütte (Stadt und Land Planungsgesellschaft)

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

##### Schutzgebiete

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

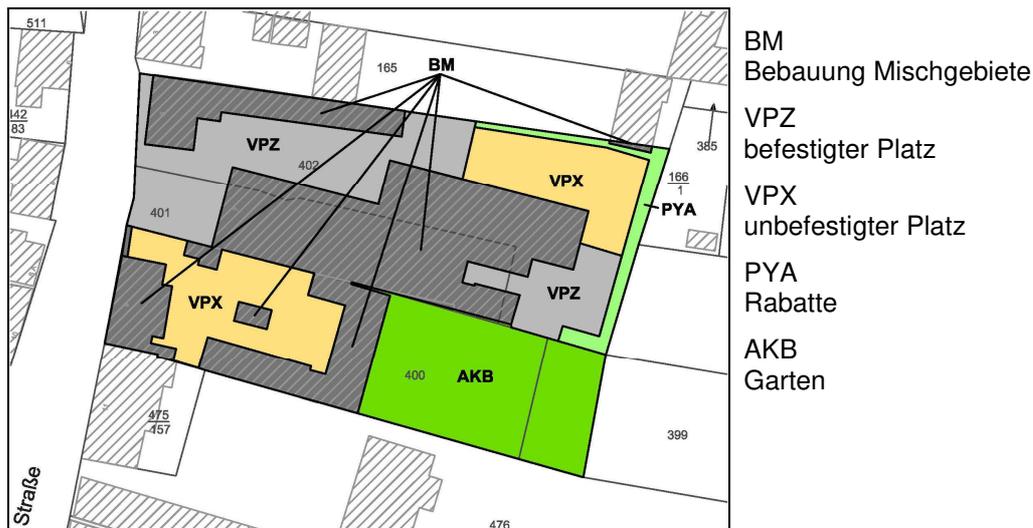
## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

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

#### 2.1.1. Schutzgut Biotope

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

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



#### Bestand Biototypen

##### Bewertung:

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

### 2.1.2. Schutzgut Arten

#### Bestand und Bewertung

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

#### Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft. Hierzu wurde festgestellt, dass eine wesentliche Betroffenheit für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der Fledermäuse und der europäischen Vogelarten zu erwarten ist.

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

Die anderen europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind ausschließlich Gehölz- oder Gebäudebrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot ist in der Regel durch eine Beseitigung von Gehölzen sowie die Inanspruchnahme der aufgelassenen Gartenflächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu vermeiden. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Weiterhin wird mit der Hecke am Nordrand des Gebietes die Voraussetzung für Ersatzquartiere für Gebüschbrüter geschaffen. Die lokale Population der Arten wird nicht gefährdet. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt sind bzw. vermieden werden können.

### 2.1.3. Schutzgut Boden

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung im Siedlungsbereich. Die Böden sind anthropogen überprägte Siedlungsböden. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine Bestandserhebung war somit nicht erforderlich.

#### Ablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Plangebiet.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

##### Grundwasser

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

#### 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

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

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

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

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

##### Erholung

Das Plangebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Erholung.

##### Lärmsituation

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

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

#### 2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

### Schutzgut Biotope und Arten

Der Umfang des Eingriffs wird im Wesentlichen auf Grundlage der durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind, ermittelt. Diese verändern sich durch die Planung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung nicht erheblich. Der zulässige Grad der Versiegelung und der Umfang des Verlustes an Offenlandflächen bleiben gleich. Im Bestand und nach Umsetzung der Planung ist von einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auszugehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der aktuelle Bestand an Biotoptypen im Plangebiet gegenüber der Planung zu Grunde zu legen. Die sich hieraus ergebenden Erfordernisse für eine Kompensation sind im Bebauungsplan festzulegen.

### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Da der Umfang zulässiger Bodenversiegelungen sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ändert, ist kein höherer Eingriff zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist in gleichem Umfang eine Versiegelung von Böden durch die bisherige Nutzung zulässig. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bestand an versiegelten Flächen im Plangebiet gegenüber der Planung zu Grunde zu legen. Die sich hieraus ergebenden Erfordernisse für eine Kompensation sind im Bebauungsplan festzulegen.

### Schutzgut Wasser

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

### Schutzgut Klima, Luft

Da der Grad der zulässigen Versiegelung nicht erhöht wird und keine Zulässigkeiten für Betriebe, die Luftschadstoffe emittieren, begründet wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht erkennbar.

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

### Schutzgut Mensch

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Lärmemissionen ausgehen durch:

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

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

#### Schutzgut Landschaftsbild

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

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Dies erfolgt im Änderungsbereich durch die Wahl des Standortes, der bereits intensiv baulich genutzte Bereiche umfasst. Ihm ist der Vorzug vor unversiegelten Bereichen zu geben. Konkrete Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen. Hier ist insbesondere die gegenüber dem Bestand höhere Versiegelung und der Verlust von Gartenlandbiotoptypen auszugleichen. Im Bebauungsplan wird hierfür eine Heckenanpflanzung an der Nordgrenze des Gebietes festgesetzt.

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

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

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

### **3. Ergänzende Angaben**

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

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

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

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

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

Da keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind, sind keine Untersuchungen zum Ausgleich und Ersatz erforderlich.

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

Die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

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

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

Tangerhütte, Mai 2022