

Teil B Textteil

Begründung

Umweltbericht

Teil I Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	3
2	Aufstellungsbeschluss und Änderungsbereich	3
3	Ziel und Zweck	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt	6
4.2	Regionalplanung	7
4.3	Flächennutzungsplanung	8
4.3.1	Stand der Flächennutzungsplanung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ..	8
4.3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.4	Einzelhandelskonzept	11
4.4.1	Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Tangerhütte ...	11
4.4.2	Einzelhandelskonzept	11
4.5	Auswirkungsanalyse	17
4.5.1	Nachnutzungsperspektive des EDEKA-Bestandsmarktes	17
4.5.2	Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse	19
5	Flächenausweisung	21
6	Brandschutz	21
7	Ver- und Entsorgung	21
8	Immissionsschutz	24
9	Denkmalschutz	26
10	Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	27
11	Abfallentsorgung	28
12	Umweltbelange	28
13	Flächenbilanz	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	vorläufige Planung; Quelle: Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, ohne Maßstab.....	5
Abbildung 2:	Beikarte 17 sachlicher Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ (Quelle: REP Altmark 2018).....	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)	7
Abbildung 4:	Ausschnitt wirksamer FNP (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt Tangerhütte).....	10
Abbildung 5:	Ausschnitt 6. Änderung des FNP (ohne Maßstab) (Quelle: SLP)	10
Abbildung 6:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur Stadtgebiet Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Karte 2 Einzelhandelskonzept)	13
Abbildung 7:	Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Abb. 20 Einzelhandelskonzept)	14
Abbildung 8:	Übersicht Steuerungsempfehlungen (Quelle: GMA2022, Abb. 26 Einzelhandelskonzept)	15
Abbildung 9:	Datenauszug archäologische Kulturdenkmale (Quelle: LA DA November 2022).	26

Anhang

Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte 2022, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Dresden, Stand 22.03.2022

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Tangerhütte, Otto-Nuschke-Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Dresden, Stand 22.03.2022

Schalltechnische Untersuchung, Immissionsschutz I Gewerbelärm – Schallimmissionsprognose Neubau Lebensmittelmarkt, Otto-Nuschke-Straße in 39517 Tangerhütte, Version 1.0 I 22.05.2023, goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik

Artenschutzfachbeitrag, Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Stand Mai 2024

1 **Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte erfolgt auf den nachfolgend benannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 153)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I S. 151)
- Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz- USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346)

2 **Aufstellungsbeschluss und Änderungsbereich**

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 (BV 586/2021) neben der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 1a, § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB i.V.m. § 11 BauGB auch den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte beschlossen. Mit der Durchführung der damit verbundenen Bauleitplanverfahren wurde die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hohenberg-Krusemark beauftragt.

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Tangerhütte Flur 4 die Flurstücke 235 (Teilfläche) und 176/25. Die benannten Flurstücke sind eine Teilfläche des ehemaligen

Gymnasiums der Stadt Tangerhütte. Das sich auf dem Grundstück befindende Gebäude wurde bis zum Jahr 2006 als Sporthalle des ehemaligen Gymnasiums genutzt. Seitdem stehen die Gebäude leer und sind dem Verfall preisgegeben. Das vorhandene Gebäude (Sporthalle) einschließlich der Flächenbefestigungen und andere Einbauten werden nach dem Erwerb abgerissen. Der vorhandene Baumbestand im Süden des Änderungsbereiches soll erhalten bleiben.

Der ca. 1,6 ha große Änderungsbereich befindet sich beziehungsweise auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte 2022 außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Gemäß Einzelhandelskonzept Kapitel IV.3.4 wird der Bereich „Otto-Nuschke-Straße“ als potenzieller Nahversorgungsstandort anerkannt.

Das Einzelhandelskonzept, Stand 22.03.2022 wurde in der Stadtratssitzung vom 06.07.2022 (BV 883/2022) durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bestätigt und ist dementsprechend für künftige Planungen heranzuziehen. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches, ist dieses dem Innenbereich zuzuordnen. Dementsprechend ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB geplant.

Da durch das geplante Vorhaben die Grundzüge der Planung infolge der Umwidmung der Fläche von einer Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel betroffen sind, ist die Flächennutzungsplanänderung im Regelverfahren durchzuführen.

Mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personalkosten entstehen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Kosten. Die Kostenübernahme wird nach § 11 BauGB zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3 Ziel und Zweck

Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Darstellungen des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“. In diesem ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Vollversorgers sowie das Versorgungsangebot ergänzende Versorgungsangebote auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² geplant. Zulässig sind außerdem Büros und Verwaltungs-, Aufenthalts- und Lagerräume.

Grundlage für die Planungen ist das vorliegende Einzelhandelskonzept der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Festlegung von Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Tangerhütte. Bereits in diesem Konzept wird auf die Bedeutung des Nahversorgungsstandortes am Neustädter Ring bzw. wie im Einzelhandelskonzept benannt an der Otto-Nuschke-Straße eingegangen. Das Einzelhandelskonzept wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitet.



Abbildung 1: vorläufige Planung; Quelle: Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, ohne Maßstab

Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigt, dass die Lebensmittelbranche zur besseren Präsentation der Ware, insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personen einerseits breitere Gänge zwischen den andererseits niedrigeren Regalen vorsieht, woraus sich eine bessere Reichhöhe der Produkte und Waren ergibt. Dies führt zu einer notwendigen Erhöhung der Verkaufsfläche bei einem im Grunde gleichbleibendem Warenangebot. Darüber hinaus wird zur Qualitätsergänzung weitere Verkaufsfläche benötigt. Daraus folgend erhöht sich die Verkaufsfläche regelmäßig in die Großflächigkeit.

Zweck der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte ist die Festsetzung einer Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel. Außer der Änderung des Flächennutzungsplanes ist seitens der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit § 11 BauGB erforderlich.

Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte gemäß § 8 Absatz 3 im Parallelverfahren geändert. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.06.2021 gefasst.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt

Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt

Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Ziele 48 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."

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist nachzuweisen, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Tangerhütte unzulässig beeinträchtigt wird. Der entsprechende Nachweis wurde in der "Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Tangerhütte, Otto-Nuschke-Straße" durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit Sitz in Dresden, Stand 23.12.2021, erbracht. Diese ist den Unterlagen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anhang beigelegt.

Die Landesregierung des Landes Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 den Beschluss zur Neuauflistung des Landesentwicklungsplanes gefasst. Zwischenzeitlich wurde der 1. Entwurf zur Neuauflistung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben.

4.2 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 die Stadt Tangerhütte als Grundzentrum definiert wurde.

Demnach ist ein Grundzentrum ein jeweils im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Stadt oder Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen. Die zentralen Orte wurden im Einvernehmen mit den jeweiligen Kommunen abgegrenzt.

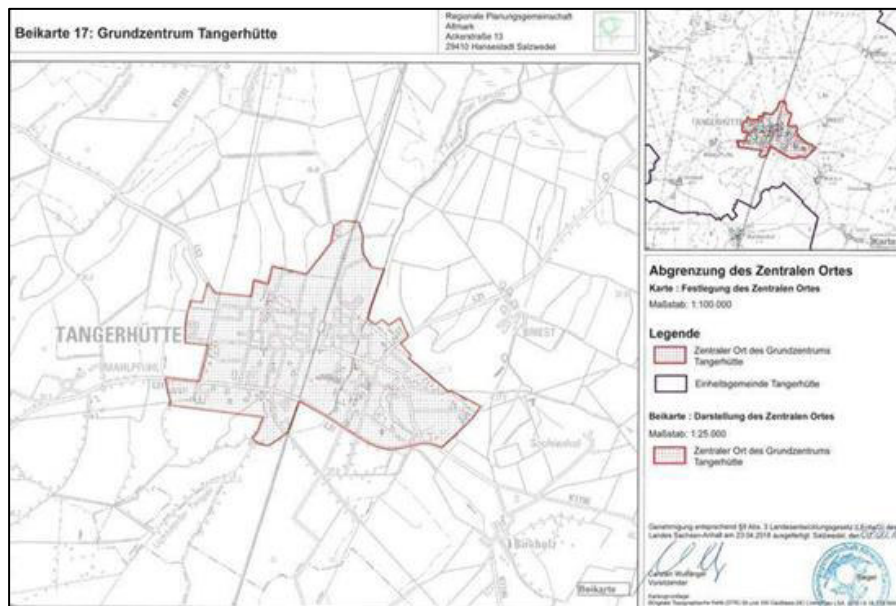


Abbildung 2: Beikarte 17 sachlicher Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ (Quelle: REP Altmark 2018)

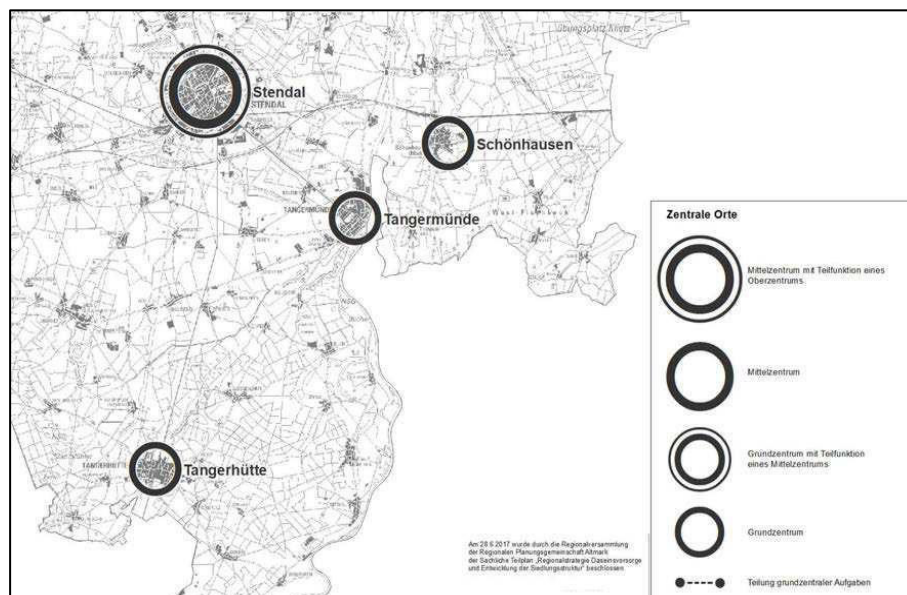


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

Die Regionale Planungsgemeinschaft weist in Ihrer Stellungnahme vom 23.11.2022 darauf hin, dass in der 87. Sitzung der Regionalversammlung am 22.06.2022 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 beschlossen wurde. Ebenso sind die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Darüber hinaus sind die im LEP 2010 LSA vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung zu übernehmen.

Es wird festgestellt, dass in Aufstellung befindliche Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

4.3 Flächennutzungsplanung

4.3.1 Stand der Flächennutzungsplanung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

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, Schernebeck, Schönwalde (Altmark), Tangerhütte mit den Ortsteilen Briest und Malpfuhl, Uchtdorf, Uetz, Weißewarte, und Windberge mit den Ortsteilen Brunkau, Ottersburg und Schleuß.

Die nachfolgende Tabelle stellt den Stand der Flächennutzungsplanung für die Einheitsgemeinde der Stadt Tangerhütte dar.

Tabelle 1: Stand der Flächennutzungsplanung Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Ortschaft	Ortsteil	Flächennutzungsplan				
		letzte Neuaufstellung		Teil-FNP	aktueller Planungsstand	
		genehmigt	rechtskräftig	X	genehmigt	rechtskräftig
Tangerhütte	Briest, Malpfuhl	10.02.1993	22.02.1993	x	01.12.2016	22.12.2016
	Malpfuhl 3. Änderung				28.07.2021	06.10.2021
	Tangerhütte 4. Änderung				09.08.2021	17.11.2021
	Tangerhütte 5. Änderung				16.08.2023	20.09.2023
Bellingen		16.03.2000	21.03.2000	x	-	-
Birkholz	Sophienhof, Scheeren	21.04.1997	-	-	-	-
Bittkau		18.09.1997	17.11.1997	x	-	-

Ortschaft	Ortsteil	Flächennutzungsplan				
		letzte Neuaufstellung		Teil-FNP	aktueller Planungsstand	
		genehmigt	rechtskräftig	X	genehmigt	rechtskräftig
Cobbel		-	-	-	-	-
Demker	Elversdorf	06.05.1996	28.08.1996	x	07.02.2018	28.02.2018
Grieben		09.05.1997	20.05.1997	x		
	Grieben 1. Änderung				16.08.2023	20.09.2023
Hüselitz	Klein Schwarzlosen	-		-	-	-
Jerchel		22.01.1997	08.02.1997	x	-	-
Kehnert		17.08.1993	-	-	-	-
Lüderitz	Stegelitz, Groß Schwarzlosen	-	-	-	-	-
Ringfurth	Sandfurth, Polte	-	-	-	-	-
Schelldorf		-	-	-	-	-
Schernebeck		-	-	-	-	-
Schönwalde (Altmark)		-	-	-	-	-
Uchtdorf		01.09.1993	-	-	-	-
Uetz		17.08.1993	-	-	-	-
Weißewarte		-	-	-	-	-
Windberge	Ottersburg, Brunkau, Schleuß	29.04.1996	-	-	-	-

4.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Februar 1993 genehmigt worden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist der Änderungsbereich, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab und wird im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet des zu ändernden Flächennutzungsplans (6. Änderung) wird künftig als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel ausgewiesen.



Abbildung 4: Ausschnitt wirksamer FNP (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt Tangerhütte)



Abbildung 5: Ausschnitt 6. Änderung des FNP (ohne Maßstab) (Quelle: SLP)

4.4 Einzelhandelskonzept

4.4.1 Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Tangerhütte

Im Auftrag der Stadt Tangerhütte wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Niederlassung Dresden mit Stand 22.03.2022 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte erstellt. Dieses wurde wie bereits eingangs erwähnt durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte am 06.07.2022 beschlossen. Es bildet damit die Grundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Tangerhütte. Bezogen auf den Standort werden die im Einzelhandelskonzept benannten Strukturdaten zusammenfassend dargestellt:

- Ausweisung der Stadt Tangerhütte im REP Altmark, sachlicher Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ als Grundzentrum,
- Siedlungsstruktur seit Gemeindegebietsreform 2010 bestehend aus 19 Ortschaften. Im sonstigen Stadtgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldgebiete, sowie Niederungen und Auen von Elbe und Tanger,
- Einwohnerentwicklung nach Angaben des statistischen Landesamtes weiterhin rückläufig.
- Verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr wird als durchschnittlich bezeichnet. Sie erfolgt über Land- und Kreisstraßen. Mit Fertigstellung der Bundesautobahn A14 (Magdeburg-Schwerin) erhält die Stadt Tangerhütte in Höhe von Lüderitz eine Abfahrt, wodurch sich die überregionale Erreichbarkeit der Stadt Tangerhütte einschließlich deren Ortschaften und Ortsteilen verbessert.
- Im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist die Stadt Tangerhütte u.a. im Schienenverkehr an Magdeburg, Wittenberge und Stendal erreichbar. Regionale Buslinien zur Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften gewährleisten die Erreichbarkeit der Stadt Tangerhütte.

4.4.2 Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte wird neben der Standortbeschreibung bezogen auf das Stadtgebiet eine ausführliche Analyse und Bestandserfassung der Situation vor Ort vorgenommen. Auf eine ausführliche Darstellung dieser wird in der Begründung verzichtet und auf das vollständige Einzelhandelskonzept verwiesen, welches dem Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen ist.

Im Einzelhandelskonzept an sich wird auf die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, dem Sortimentskonzept, dem Standortkonzept, den Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und den Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes eingegangen. Nachfolgend wird zusammenfassend auf die zuvor benannten Inhalte eingegangen.

Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Tangerhütte durch Erhalt und punktuellen Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes sowie der Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als vitale und multifunktionale Einkaufs-, Dienstleistungs- und Aufenthaltszone durch Erhalt und weitere Konzentration des kleinteiligen Fachhandels im Bereich der Bismarckstraße, Inwertsetzung leestehender Ladenlokale durch Einzelhandel und attraktive Komplementärnutzungen (z.B. konsumnahe Dienstleistungen, Gesundheitsangebote, Arztpraxen) sowie Umsetzung der geplanten Neupositionierung von leistungsfähigen Lebensmittelmärkten in der Innenstadt als „Anker und Zugpferd“ (siehe Einzelhandelskonzept, Kapitel IV 3.3)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs durch Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Otto-Nuschke-Straße als Standort für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter (Verlagerung Edeka) und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bevölkerung.

Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept (siehe Einzelhandelskonzept, Kapitel 2) bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben. Es wird unterschieden in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrale Sortimente:

- Zentrenrelevante Sortimente sind Warengruppen, bei denen von einem besonderen Gefährdungspotenzial für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Einkaufserlebnis bzw. eine zusätzliche Belebung der intergrierten Lagen.
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und zugleich zentrenbildende Funktionen aufweisen. Dies sind Angebote des kurzfristigen täglichen Bedarfs, die regelmäßig nachgefragt werden. Sie sollen sich in räumlicher Nähe zu Wohngebieten bzw. verbrauchernah lokalisiert werden und sind als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen.
- Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz unter Umständen sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem PKW transportiert.

Standortkonzept

Das Standortkonzept (siehe Einzelhandelskonzept, Kapitel 3) soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Es ist ausschlaggebend für die Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl innerhalb von Tangerhütte als auch bei Planungen der Nachbarkommunen. Bestehende Einkaufslagen in Tangerhütte werden in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie der zentrale Versorgungsbereich festgelegt und räumlich abgegrenzt. Dieser ergibt sich insbesondere aus:

- planerischen Festlegungen, d.h. aus Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Festsetzungen in Bebauungs- und Raumordnungsplänen,
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z.B. Einzelhandelskonzepte),
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Auch informelle Planungen spielen bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle, wenn diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.

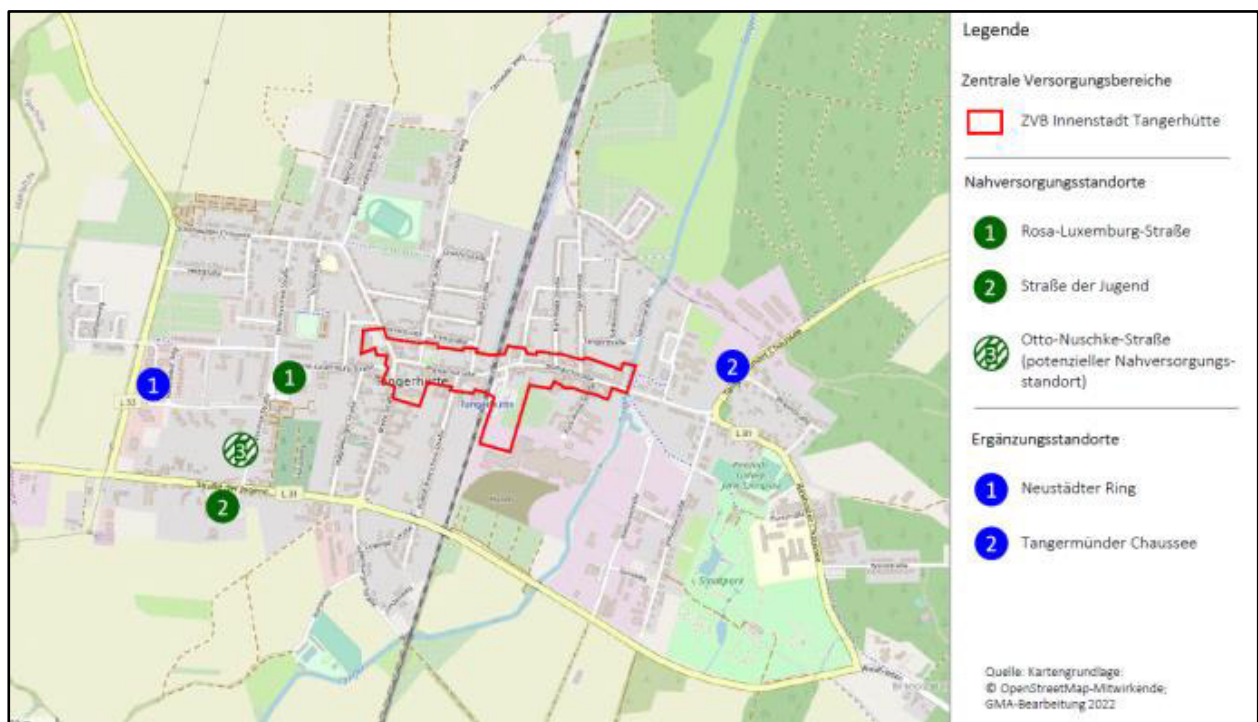


Abbildung 6: Übersicht Zentren- und Standortstruktur Stadtgebiet Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Karte 2 Einzelhandelskonzept)

Als Hauptzentrum wird im Einzelhandelskonzept die Innenstadt von Tangerhütte herausgearbeitet. Dabei wurde sich an den tatsächlich vorhandenen örtlichen Verhältnissen orientiert. Der gesamte Bereich der Bismarckstraße wurde als zentraler Versorgungsbereich der Stadt definiert. Dabei umfasst der abgegrenzte Bereich aus städtebaulich-funktionaler Sicht auch den Lidl-Markt an der Schönwalder Straße und perspektivisch auch Potenzialflächen an der Breiten Straße (Umverlagerung Penny) und am Bahnhof (Umverlagerung NORMA). Der im

Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Tangerhütte (Quelle: GMA2022, Abb. 20 Einzelhandelskonzept)

Weitere Nahversorgungsstandorte werden benannt:

- Straße der Jugend (derzeit u.a. Netto Marken Discount/ Aldi)
- Rosa-Luxemburg Straße (derzeit Netto dansk)
- Otto Nuschke Straße (Verlagerung des EDEKA-Marktes am Standort Neustädter Ring)

Ergänzungsstandorte mit diversen Fachmärkten befinden sich am Neustädter Ring, in der Bismarckstraße (Sonderpostenmarkt am Altstandort Penny-Markt) und an der Tangermünder Chaussee (Raiffeisen Baumarkt).

Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept darstellt, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Die GMA verweist im Standortkonzept auf folgendes:

..... Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende

oder neue Standorte, die Städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf eine Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentsschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Tangerhütter Sortimentsliste zu erfolgen hat.

Ansiedlung in ... mit ...		Haupt- zentrum Innenstadt	Nahversor- gungs- standorte	Ergänzungsstandorte		sonstige Lagen	
				Neustädter Ring	Tanger- münder Chaussee	siedlungs- räumlich integrierte Lagen	Siedlungs- räumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	✓	①	✗	✗	✗	✗
	170 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✗	①	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	✓	✗	①	✗	✗	✗
	170 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	✗	①	✗	✗	✗
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	✓	✗	✓	✓	✗	✗
	170 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen Ansiedlung möglich, aber städtebaulich nicht zu empfehlen Ansiedlung nicht möglich Einzelfallprüfung erforderlich, beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln							

Abbildung 8: Übersicht Steuerungsempfehlungen (Quelle: GMA2022, Abb. 26 Einzelhandelskonzept)

Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Die GMA verweist in den Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes darauf, dass deren Erarbeitung in Abstimmung mit der Stadt Tangerhütte erfolgte. Ferner werden folgende Empfehlungen gegeben:

Um eine Verbindlichkeit dieser sogenannten informellen Planung herzustellen, sollte das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte als ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens legitimiert werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang (beachte auch Kapitel IV.4):

1. Beschluss des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Tangerhütte als „schutzwürdiger Bereich“ und „Investitionsvorranggebiet“ im Sinne von BauNVO und

BauGB (vgl. Kapitel IV. 3.3)

2. *Anerkennung folgender Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet (vgl. Kapitel IV.3.4)*

- *„Straße der Jugend“ (derzeit u.a. netto Marken Discount/ Aldi)*
- *„Rosa-Luxemburg-Straße“ (derzeit u.a. Netto dansk)*
- *„Otto-Nuschke-Straße“ (potenzieller Nahversorgungsstandort)*

3. *Beschluss der „Tangerhütter Liste“ zentrenrelevanter Sortimente (Vgl. Kapitel IV.2.2)*

Mit Beschluss der ortsspezifischen Sortimentsliste werden die Sortimente nach ihrer Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz definiert. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll ab einer Verkaufsflächengröße > 170m² nur im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt oder ausnahmsweise am Ergänzungsstandort Neustädter Ring angesiedelt oder erweitert werden.

Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und an den Nahversorgungsstandorten entsprechend der Tangerhütter Listenahtversorgungsrelevante Sortimente“ unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit anzusiedeln bzw. zu erweitern.

4. *Bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb dieser Verkaufsflächenbegrenzungen muss der Antragsteller durch eine Auswirkungsanalyse mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte führt.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt, die bauplanungsrechtliche Verankerung und Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, ggf. mit der Überplanung des unbeplanten Innenbereiches mit einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2a BauGB mit dem Ziel der Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen, vorzunehmen.*
6. *Die Verwaltung wird mit der Publikation der Beschlussvorlage zum Einzelhandelskonzept und der aktiven Information der Immobilien- und Grundeigentümer sowie gewerbetreibenden beauftragt.*

Abschließend verweist die GMA darauf, dass das vorliegende Gutachten als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Tangerhütte zu verstehen ist, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt, sondern es sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept handelt, das i.d.R. mittelfristig (etwa 5-7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte wurde wie bereits ausgeführt am 06.07.2022 durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschlossen.

4.5 Auswirkungsanalyse

Mit Stand Dezember 2022 wurde von der GMA eine Auswirkungsanalyse bezogen auf die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Tangerhütte erstellt.

Entsprechend des vorliegenden und durch den Stadtrat bestätigten Einzelhandelskonzeptes wird der geplante Standort als potenzieller Nahversorgungsstandort Otto-Nuschke-Straße geführt. Damit steht die grundsätzliche Entwicklung des Standortes im Einklang mit den Zielen zur Einzelhandelskonzeptes.

4.5.1 Nachnutzungsperspektive des EDEKA-Bestandsmarktes

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Verlagerung des bestehenden EDEKA Marktes am Neustädter Ring 78 an den Standort des ehemaligen Gymnasiums in der Stadt Tangerhütte zwischen Neustädter Ring und Otto-Nuschke-Straße. In Bezug auf die Nachnutzung des Objektes werden in der Auswirkungsanalyse von der GMA folgende Perspektiven aufgezeigt:

Grundsätzlich sind die wirtschaftlichen Bedingungen für eine Nachnutzung der bestehenden Ladeneinheit von EDEKA Arnds am Neustädter Ring 78 durch einen anderen Lebensmittelmarktbetreiber als ungünstig einzustufen. Zum einen entspricht die Altimmobilie nicht mehr heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt. Zum anderen würde ein potenzieller Nachnutzer i. S. eines vergleichbaren Supermarktes im direkten Wettbewerb mit dem Neubau von EDEKA an der Otto-Nuschke-Straße stehen, der in jedem Falle die attraktivere Einkaufsoption ist.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist daher die Nachnutzung des Altstandortes Neustädter Ring durch einen anderen Lebensmittelmarkt wie folgt einzuordnen:

- *Ein möglicher Supermarktnachnutzer der Altimmobilie am Neustädter Ring 78 würde ein vergleichbares, keinesfalls aber größeres Einzugsgebiet als der Neubau von EDEKA an der Otto-Nuschke-Straße erschließen. Das im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial ist begrenzt. Die erzielbare Marktdurchdringung des Nachnutzers ist vor dem Hintergrund des attraktiveren EDEKA-Neubaus an der Otto-Nuschke-Straße unterdurchschnittlich.*
- *Weiterhin sind Kaufkraftzuflüsse aus entfernteren Kommunen bzw. von außerhalb des Einzugsgebietes nicht in größerem Umfang zu erwarten. So wird das nachgenutzte Objekt am Neustädter Ring 78 keine nennenswerte Attraktivität für den Kunden im Vergleich zum EDEKA-Neubau an der Otto-Nuschke-Straße aufweisen. Eine überörtliche Sogwirkung wird nicht erreicht um sich im regionalen Wettbewerb mit den Lebensmittelvollsortimentern u. a. in Tangermünde, Wolmirstedt zu positionieren.*
- *Für den Nachnutzer wäre damit nur eine geringe Umsatzprognose zu treffen. Dieser Umsatz müsste auch gegenüber dem neuen EDEKA-Markt erwirtschaftet werden. Dies dürfte nicht in einem Maße gelingen, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Auch ein discountorientiertes Konzept wäre vor dem Hintergrund der zahlreichen (auch neu*

geplanten) Lebensmitteldiscounter in Tangerhütte ohne eine bauliche Neuanlage nur schwer tragfähig.

- *Ungeachtet dessen sind auch im (modellhaften) Falle einer möglichen Nachnutzung des Altobjektes durch einen anderen Supermarktbetreiber keine negativen Folgeeffekte durch den EDEKA-Neubau an der Otto-Nuschke-Straße i. S. der rechtlichen Anforderung zu erwarten. So sind auch unter der Annahme, dass das EDEKA-Vorhaben als komplette Neuansiedlung gewertet würde, keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzprognose für EDEKA am neuen Standort im Falle eines weiteren Supermarktes etwas niedriger ausfällt.³⁴*

Folgende überschlägige Modellrechnung verdeutlicht dies:

- *Gesamtumsatz EDEKA: ca. 5,3 Mio. €*
- *Umsatz EDEKA bei Food: ca. 4,5 Mio. €*
- *Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet ca. 4,5 Mio. € / ca. 30 %³⁵*
 - *davon gegenüber dem potenziellen Nachnutzer (Supermarkt) ca. 2,7 Mio./ca. 51%*
 - *davon gegenüber weiteren Anbietern ca. 1,8 Mio. € / ca. 7 – 9 %*

Es zeigt sich, dass der potenzielle Nachnutzer überschlägig etwa die Hälfte seines unterstellten Umsatzes an den neuen EDEKA-Markt verliert. Dieser Umsatz reicht nicht für einen wirtschaftlichen Betrieb. Entsprechend ist eine Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt-Betreiber in heutiger Form unrealistisch. Eine Lücke im Nahversorgungsnetz entsteht dabei in Tangerhütte aber nicht. Gegenüber sonstigen Standortlagen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich hingegen keine wesentlichen Änderungen bei den Umsatzumverteilungseffekten.

Zusammenfassend ist eine Nachnutzung der Altfläche von EDEKA durch einen Lebensmittelmarktbetreiber in der heutigen Form kaum realistisch. Allerdings würde selbst in diesem Fall keine andere Einschätzung des EDEKA-Vorhabens zu treffen sein. Auch bei Nachnutzung des Altstandortes von EDEKA sind keine versorgungsstrukturellen, städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.

Grundsätzlich sind mögliche typische Nachnutzer derartiger Flächen u. a. im Bereich der Nonfood- Discounter, im Bekleidungssegment oder bei Angeboten mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt (z. B. Klein-Baumarkt, Möbelanbieter) zu finden. Auch gewerbliche Nutzungen aus dem Nichteinzelhandelsbereich sind denkbar.

Von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte soll perspektivisch ein Bebauungsplan für die Entwicklung des Altstandortes aufgestellt werden.

4.5.2 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Im beschlossenen Einzelhandelskonzept weist die GMA in den Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes Pkt. 4 darauf hin, dass bei geplanten Ansiedlungen bzw. Erweiterungen mit einer Gesamtverkaufsfläche oberhalb der Verkaufsflächenbegrenzungen der Antragsteller durch eine Auswirkungsanalyse mittels Verträglichkeitsgutachten nachweisen muss, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte führt. Daraus folgend hat die GMA im Auftrag des Projektentwicklers, der Convex Red GmbH mit Sitz in Bernburg eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Otto-Nuschke Straße (Stand Dezember 2021) in der Stadt Tangerhütte erstellt. Der benannte Standort ist konform mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorger Neustädter Ring“. Das Ergebnis der Auswirkungsanalyse wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 2: GMA-Zusammenstellung 2022

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorgaben/ Planstandort	• Verlagerung des in Tangerhütte ansässigen EDEKA-Lebensmittelmarktes an den Standort „Otto-Nuschke-Straße“, Neubau mit maximal 1.900 m² Verkaufsfläche (inklusive Bäckerei-Cafe) • Städtebaulich integrierte im südwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Tangerhütte, Anschluss an Wohnbebauung, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie Grundversorgungsfunktion für die Gesamtstadt • Lage innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes Tangerhütte gemäß regionalem Entwicklungsplan / sachlichem Teilplan
Rechtsrahmen	• Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO • Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010
Standortrahmenbedingungen Tangerhütte	• Einzugsgebiet: Kernstadt Tangerhütte und umliegende Ortsteile (Zone I), weitere Ortsteile von Tangerhütte und Gemeinden Angern und Burgstall (Zone II) • Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 14.010 Personen, davon Zone I: ca. 5.380, Zone II: ca. 8.630 Einwohner • Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 30,4 Mio. €
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	• Einzugsgebiet: Kernstadt Tangerhütte und umliegende Ortsteile (Zone I), weitere Ortsteile von Tangerhütte und Gemeinden

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
	Angern und Burgstall (Zone II) - Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 14.010 Personen, davon Zone I: ca. 5.380, Zone II: ca. 8.630 Einwohner - Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet ca. 30,4 Mio.€
Umsatzerwartung	Gesamtumsatzleistung bei max. 1.900 m² VK (inkl. Bäckerei-Café): ca. 7,4 Mio. €, davon ca. 6,3 Mio. € Food und ca. 1,1 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte (%)	- innerhalb des Einzugsgebietes insgesamt: ca. 4 – 5 - im ZVB Tangerhütte: ca. 4 - außerhalb des Einzugsgebietes insgesamt: nicht nachweisbar
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	- Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit a. 4 – 5 % auf einem niedrigen Niveau. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Tangerhütte bzw. im Einzugsgebiet sind auszuschließen. Durch das Neubauvorhaben wird der EDEKA-Markt vielmehr langfristig in Tangerhütte gesichert und die Versorgungsfunktion des Grundzentrums gestärkt. - Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Tangerhütte oder auf zentrale Versorgungsbereiche in umliegenden Städten sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
Raumordnerische Bewertung	Das Vorhaben von EDEKA am Standort Otto-Nuschke-Straße in Tangerhütte ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.

Die vollständige Auswirkungsanalyse ist im Anhang enthalten.

5 Flächenausweisung

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte wird als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel nach § 1, Absatz 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Süden des Änderungsbereiches erfolgt im Bereich einer bestehenden Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen die Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus wird nördlich und nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches zusätzlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der gesamte Änderungsbereich wird außerdem als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (siehe Begründung Kapitel 8) sowie als Fläche mit Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (siehe Begründung Kapitel 7) ausgewiesen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 22.11.2022 darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, ist die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

6 Brandschutz

Für den Änderungsbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden erforderlich. Dies entspricht nach DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 dem Löschwasserbedarf für eine geringe Gefahr der Brandausbreitung.

Die Gewährleistung des Grundschatzes obliegt den Städten und Gemeinden und ist über das Trinkwasserversorgungsnetz oder gegebenenfalls Löschwasserbrunnen zu sichern. Der Nachweis erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Medien, die sich in der Otto-Nuschke Straße und im Neustädter Ring befinden, erschlossen.

Zu gewährleisten sind die Anforderungen an eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie eine ausreichende Energieversorgung. In einer Leitungsauskunft des Wasserverbandes Stendal-Osterburg vom 14.07.2022 wird

mitgeteilt, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches trink- und abwassertechnische Anlagen in Rechtsträgerschaft des Wasserverbandes Stendal-Osterburg befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Lage, insbesondere die Tiefe der Ver- und Entsorgungsleitungen, sich durch Bodenabtragungen, -Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung der vorhandenen Leitungsbestandes verändert haben können. Deshalb hat das beauftragte Unternehmen die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä. selbst Gewissheit zu verschaffen. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von Angaben im leitungsplan entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens. Bei Schachtungsarbeiten im Leitungsbereich ist Handschachtung vorzusehen. Der vorhandene Leitungsbestand ist vor Beschädigungen zu schützen und zu sichern. Im Bereich der Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass eine Gefährdung der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist. Einer Überbauung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird von Seiten des Wasserverbandes Stendal-Osterburg nicht zugestimmt. Bei Parallelverlegung sowie Leitungskreuzungen ist ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Sämtliche Schieber- und Hydrantenkappen sowie Schachtdeckel, die von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind bei Bauende auf Geländehöhe anzupassen und ggf. zu umpflastern. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Meisterbereichsleiter eine Trassenbegehung durchzuführen.

Darüber hinaus sind entsprechende Telekommunikationsleitungen vorzuhalten und die Erreichbarkeit des Plangebietes für die Müllabfuhr und Post zu gewährleisten. Ebenfalls zu gewährleisten ist eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers und eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschatz).

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 22.11.2022 darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, ist die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Stendal verweist in der Stellungnahme vom 08.12.2022 auf die Geschüttheit des Grundwassers im Plangebiet. Laut Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und

Wasserwirtschaft (LHW) wird diese als sehr gering bewertet. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt 2 Meter unter GOK. Der erste Grundwasserleiter befindet sich anhand der Hydroisohypsen bei ca. 36,2 m NHN. Dementsprechend ist das Grundwasser vor schädlichen Einwirkungen umfangreich zu schützen.

Festlegungen zur Niederschlagswasserentsorgung werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen. Da derzeit der erforderliche Umfang des anfallenden Niederschlagswassers nicht konkret ermittelt werden kann, ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zur ordnungsgemäßen Niederschlagsbeseitigung zu erbringen.

Von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal werden nachfolgende Hinweise gegeben. Diese sind im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen:

- Die Bewirtschaftung von Regenwasser vor Ort (Verdunstung, Versickerung, Speicherung oder Nutzung) ist gesetzlich verankert. Sie sollte die Vorzugsvariante gegenüber der Ableitung von Regenwasser über die Kanalisation darstellen und erlangt vor dem Hintergrund der zunehmenden Versiegelung und des Klimawandels neue Bedeutung.

Die Vorgaben nach Wasserrecht sind zu beachten (Erlaubnisbehörde = untere Wasserbehörde im LK SDL).

- Jeder hat die Pflicht, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. So steht es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 WHG). Dazu gehört, Niederschlagswasser ortsnahe zu bewirtschaften oder es ohne Vermischung mit Schmutzwasser über die Kanalisation bzw. direkt in ein Gewässer einzuleiten (§ 55 Abs. 2 WHG).
- Das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) enthält in diesem Sinne ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u. a. zur Reinigung) versickert werden. Wichtig ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Vernässungsschäden zu besorgen sind. Das Versickerungsgebot betrifft nicht nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, sondern auch von Straßen.

Bei einer geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den anstehenden Boden ist Folgendes zu beachten:

- Bei geplanter Versickerung in den Boden ist zu prüfen, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und durchführbar ist (Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens).
- Sofern für die Versickerung bauliche Anlagen wie Fallrohre, Rohrleitungen, Versickerungsmulden, Rigolen etc. erforderlich sind, bedarf die

Niederschlagswasserbeseitigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- Die Bauherren haben für diese Art der Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 Abs. 1 WHG einzuhalten, wonach Abwasseranlagen (Niederschlagswasser gilt als Abwasser i.S. d. WHG) so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden.
- Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, um die schadlose Versickerung zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der ausreichenden Anlagenbemessung auch die Einhaltung des Mindestabstandes von 1 m von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA- Regelwerk A 138.
- Entsprechend der Herkunftsflächen des anfallenden Niederschlagswassers muss auch die schadlose Ableitung nach DWA Merkblatt 153 nachgewiesen werden. Nach dem Bewertungsverfahren des DWA Merkblatt 153 ist die Bedürftigkeit einer Regenwasserbehandlung zu prüfen. Bei Erforderlichkeit einer Vorbehandlung sind entsprechende Anlagen auf dem Grundstück vorzusehen.
- Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung ohne dafür vorgesehene Anlagen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit durch Rechtsverordnung andere Festlegungen nicht getroffen wurden.

Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei bauzeitliche Maßnahmen zur Grundwasserwasserhaltung, diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, welche mindestens 4-6 Wochen vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich zu beantragen ist.

8 Immissionsschutz

Die Obere Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamt, Referat 204, stellt fest, dass sich in der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich sich keine Anlagen befinden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei derartigen Versorgungseinrichtungen sowohl der Lieferverkehr und die Kundenparkplätze als auch Einkaufswagen-Sammelboxen und Lüftungs- bzw. Kühlaggregate oder ein ggf. geplanter Freisitz geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Daher sollte im Rahmen der städtebaulichen Planung sichergestellt werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Ggf. ist dazu eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, um sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten Wohnnutzungen

vermieden werden. Es wird in diesem Zusammenhang eine Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen. Im Ergebnis dieser Abstimmung wurde für das geplante Vorhaben eine vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik „goritzka akustik“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Zusammenfassend kommt der Gutachter im Kapitel 9 der Schalltechnischen Untersuchungen zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, die die Immissionsrichtwerte (IRW) an der vorhandenen Bebauung in den Beurteilungszeiträumen tags nachts1 (Lufttechnik) und nachts3 (Lufttechnik + Lkw-Nachtanlieferung Eingang) unterschritten werden (s. TABELLE 17).

Im Beurteilungszeitraum nachts2 (Lufttechnik + Lkw-Nachtanlieferung Rampe) werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Die Zielstellung den $IRW \geq 6 \text{ dB}$ unterschritten, wird am Immissionsort IO02 nicht erreicht, so dass die vorhandene gewerbliche Vorbelastung mit in die Untersuchung aufgenommen wurde.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchemarktes können in der geplanten Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr umgesetzt werden.*
- Die Marktanlieferung kann, entsprechend der im Abschnitt 5.2 ausgewiesenen Umschlagszahlen, innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.*
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich. Im Bereich des Eingangs ist die eingeschränkte Anlieferung mit einem Lkw rechnerisch möglich.*
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.*
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).*
- Das abgestrahlte Schallspektrum der klima- und lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 15 ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.*

Die o.g. Hinweise und Anregungen wurden in die Planzeichnung als schalltechnische Hinweise und Anregungen übernommen.

9 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau-, Kunst- und Bodendenkmale bekannt. Allerdings weist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in seiner Stellungnahme vom 28.11.2022 in Bezug auf archäologische Belange darauf hin, dass aufgrund der topographischen Situation bzw. den naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass bei Bodeneingriffen im Änderungsbereich des geplanten Vorhabens bislang unentdeckte Bodendenkmale entdeckt werden.



Abbildung 9: Datenauszug archäologische Kulturdenkmale (Quelle: LA DA November 2022)

Mit seiner Lage im sogenannten Altsiedelland wird ein archäologisches Kulturdenkmal (Ortsakte Tangerhütte, Fpl. 1: bronzezeitliche Siedlung, eisenzeitliche Siedlung, Siedlung der Römischen Kaiserzeit, mittelalterliche Siedlung) tangiert. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass in der Umgebung bei Bodeneingriffen zahlreiche weitere Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen zutage kamen.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-

Anhalt (LDA LSA) weist in der Stellungnahme vom 28.11.2022 darauf hin, dass die hierdurch entstehenden Kosten nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit fallen, da diese der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen.

Im Anschluss des Dokumentationsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann. Die zuständige Behörde weist darauf hin, dass dies voraussichtlich nur unter der Bedingung möglich ist, dass entsprechend § 14 Absatz 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung), zugestimmt werden.

Die Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt das Verursacherprinzip.

Weiterhin werden von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal in der Stellungnahme vom 08.12.2022 zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende zu berücksichtigende Hinweise gegeben:

1. *Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)*
2. *Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen. (§ 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA) Antragsformulare können auch unter [www.Landkreis-Stendal.de /Formulare /Ämter /Bauordnungsamt-Denkmalschutz](http://www.Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-Denkmalschutz) heruntergeladen werden.*
3. *Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA)*
4. *Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)*
5. *Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper (Tel.: 039292/699814, Fax: 039292/699850; E-Mail: galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung*

10 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Innerhalb des Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen.

Der Änderungsbereich 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. **Eine entsprechende Darstellung wurde in die Planzeichnung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte aufgenommen.**

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

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist in der Stellungnahme vom 15.12.2022 darauf hin, dass im Änderungsbereich mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen ist. Falls bei den weiterführenden Planungen beabsichtigt ist, Versickerungsanlagen zu errichten, sind gemäß dem DWA-Regelwerkes A138 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW, Angaben beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt) zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch eine entsprechende Untersuchung zu ermitteln. Auf Grundlage dieser Ergebnisse sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

11 Abfallentsorgung

Mit Stellungnahme vom 21.11.2022 weist die ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH auf folgendes hin: *„Ist zur Entsorgung beim EDEKA-Markt eine Befahrung des Privatgrundstücks erforderlich, ist zwischen dem Eigentümer und der ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH als Träger der Erschließungslast entsprechend eine öffentlich-rechtliche Nutzungsvereinbarung zu treffen.*

Für das geplante Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Bedenken, insofern keine Teil- oder Vollsperrung des Straßenverkehrs notwendig ist.

Kurz vor Baubeginn empfehlen wir eine gemeinsame Feinabstimmung zwischen dem Bauträger, dem beauftragten Unternehmen sowie der ALS. Bei diesem Treffen sollten konkrete Absprachen getroffen werden, die auch mit den Vorgaben der Berufsgenossenschaft konform gehen und evtl. notwendig werdende Information für die Anwohner abgesprochen werden.“

12 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der Bauleitplanung ist dementsprechend ein Umweltbericht zu erarbeiten, der die Inhalte nach Anlage 1 BauGB enthält. Die sich aus dem Verfahren ergebenden Belange der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange sind in der

abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Planung im Innenbereich der Stadt Tangerhütte handelt und die zu überplanende Fläche aufgrund seiner Lage bereits vorbelastet ist, wird zunächst auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB zu berücksichtigenden artenschutzfachlichen Belange eingegangen.

Die obere Naturschutzbehörde des Landes Sachsen-Anhalt weist in der Stellungnahme vom 23. November 2022 darauf hin, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. Auf den Zusammenhang insbesondere mit § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal wird darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG zu werten ist. Laut § 18 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Beurteilung des Vorhabens die Vorschriften des BauGB anzuwenden. Da das Vorhaben nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen wurde, ist daher das Vorhaben nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässiger Eingriff zu werten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Artenschutzfachliche Belange sind jedoch zu beachten, diese werden nachfolgend kurz dargestellt.

Artenschutzfachliche Betrachtung

Grundlage für die nachfolgenden artenschutzfachlichen Betrachtungen waren die Untersuchungen des Standortes zu Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, und Avifauna.

Zauneidechsen

Die Untersuchung zu Zauneidechsenvorkommen erfolgte unter den in der nachfolgenden Tabelle benannten Bedingungen.

Tabelle 3: Untersuchungen Zauneidechsen

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck
19.07.2022	8.30-12.00 Uhr	29-33°C	sonnig	-	Jolitz-Seif

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten keine Exemplare der Zauneidechse erfasst werden.

Heuschrecken

Aufgrund der Biotopausprägung konnten im Rahmen der Biotopkartierung einige Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen werden. Diese ist nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) besonders geschützt. Die Tiere bevorzugen trockenwarme Kahl- und Ödlandflächen mit sehr spärlicher Vegetation wie sie auf Trockenrasen zu finden sind. Die Art hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe und der vorhandenen Einfriedung auf der Fläche bisher gut etabliert, perspektivisch ist jedoch davon auszugehen, dass der Lebensraum der Art verloren gehen wird, sei es durch die zunehmende Verbuschung der Fläche oder durch die Ausweisung von Bauflächen wie sie innerstädtisch zulässig sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass geeignete Ausweichhabitate zurzeit auf den Flächen westlich des Änderungsbereiches des geplanten Vorhabens vorhanden sind.

Avifauna

Die Kartierungen zu vorkommenden Brutvögeln erfolgte an den in der nachfolgenden Tabelle benannten Terminen.

Tabelle 4: Untersuchungen vorkommender Brutvögel

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten festgestellt werden.

Tabelle 5: im Untersuchungsraum vorkommende Arten

Artname		Status	Rote Liste		Anzahl	Bemerkungen
deutsch	wissenschaftlich		D	LSA		
Bachstelze	<i>Mocarilla alba</i>	B			2	Nachweis von Beute tragendem Alttier
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	BV, NG	3	3		Brutverdacht im Bereich der vorhandenen Gehölze
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	NG				im Bereich der vorhandenen Baumreihe
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BV				BV im Nordwesten
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	NG				
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV,				im Bereich der vorhandenen

Artnamen		Status	Rote Liste		Anzahl	Bemerkungen
deutsch	wissenschaftlich		D	LSA		
		NG				Baumreihe
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	NG				

Status:

B = Brutvogel

BV = Brutverdacht

NG = Nahrungsgast

RL Zug = Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands (HÜPPOP et al. 2012)

0 = erloschen

2 = stark gefährdet

V = Vorwarnliste

1 = vom Erlöschen bedroht

3 = gefährdet

EU-VSchRL = Europäische Vogelschutzrichtlinie

x = Art des Anhang 1

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

§ = besonders geschützte Art

§§ = streng geschützte Art

Artenschutzliste LSA = Art im Anhang II der „Artenschutzliste Sachsen-Anhalt“ (SCHULZE et al. 2018)

x = Art des Anhang II

Zusätzlich wurde das Gebäude der ehemaligen Sporthalle auf Vorkommen von Schwalben, Eulen und Hausrotschwanz etc. untersucht. Dabei konnten keine Vorkommen festgestellt werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist von der Brut der Bachstelze auszugehen, diesbezüglich wurde mehrmals ein beutetragendes Alttier beobachtet.

In den Gehölzen im Süden des Änderungsbereiches besteht ein Brutverdacht von Bluthänfling und Kohlmeise. Hier ist unklar, ob die benannten Arten in der vorhandenen Baumreihe oder auf dem angrenzenden Grundstück brüten.

Bei der Goldammer besteht ein Brutverdacht im Nordwesten im Bereich der vorhandenen Gehölzbestände. Auch hier ist unklar, ob die Brut eventuell auch auf dem Nachbargrundstück erfolgt.

Im Bereich der Gehölze bzw. des Gehölzaufwuchses wurden zahlreiche Haussperlinge erfasst. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen um Nahrungsgäste handelt. Weitere Nahrungsgäste sind Bluthänfling, Hausrotschwanz und Stieglitz.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass Bruthabitate von Bachstelze, Bluthänfling und Goldammer verloren gehen werden. Bei einem Fortbestehen der umliegenden Brachflächen sind entsprechende Ausweichhabitate der betroffenen Arten vorhanden. Der vorhandene Baumbestand südlich des Änderungsbereiches, der insbesondere vom Bluthänfling genutzt wird, bleibt erhalten. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzfachbeitrag im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird in der Stellungnahme der UNB Landkreis Stendal festgestellt, dass mit der Rodung der Gehölze der Verlust der Bruthabitate von Bachstelze und Goldammer einher geht. Die Beschädigung bzw. Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten stellt einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.

1 Nr. 3 BNatSchG dar. Die umliegenden Brachflächen eignen sich als Nahrungshabitat, aufgrund deutlich geringerem Gehölzbestand jedoch kaum zur Anlage von Nestern. Auf die Notwendigkeit erforderliche Ersatzhabitate in Form einer Strauchpflanzung zu schaffen, wird verwiesen. Die in diesem Zusammenhang neu anzulegende Strauchpflanzung, die eine Maßnahme des Natur- bzw. Artenschutzes bildet, sind die Pflanzflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Der südliche Gehölzbestand ist in diese Darstellung mit einzubeziehen.

Der im südlichen Teil des Änderungsbereiches vorhandene Gehölzbestand wird in der Planzeichnung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Darüber hinaus wird im nördlichen und nordwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, diese Flächen dienen ebenfalls zur Herstellung eines Ersatzhabitates für vorkommende Arten, die vom Verlust bereits vorgenommener Gehölzrodungen betroffen sind.

13 Flächenbilanz

Flächenausweisung	Fläche	Prozentualer Anteil
Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel	14.232 m ²	ca. 92,01 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.235 m ²	ca. 7,99 %
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15.467 m ²	100,00 %
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	15.467 m ²	100,00 %
Gesamt	15.467 m²	100,00 %

Teil II Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Inhalt und Ziele des Umweltberichts im FNP-Verfahren.....	4
2.1	Beschreibung des Vorhabens.....	4
2.2	Ziele des Umweltschutzes	5
2.2.1	Umweltschutzziele verschiedener Rechtsnormen	6
2.2.2	Umweltschutzziele von Fachplänen und -programmen	7
2.2.3	Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	7
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltbereiche	8
3.1	Biotop- und Nutzungstypen	8
3.2	Schutzgebiete.....	10
3.3	Fauna.....	12
3.3	biologische Vielfalt.....	15
3.4	Boden.....	15
3.5	Wasser.....	16
3.6	Luft und Klima	17
3.7	Fläche	18
3.8	Landschaft.....	18
3.9	Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit.....	20
3.10	kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	21
3.11	Wechselwirkungen	23
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger (erheblicher) Umweltauswirkungen	25
4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	25
4.2	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	26

4.3	Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	26
5	Auswirkungsprognose des Umweltzustandes für den FNP.....	27
5.1	Prognose bei Durchführung der Planung.....	27
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	27
6	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	27
7	Durchführung der Umweltüberwachung	28
7.1	Ergänzende Hinweise.....	28
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
9	Literaturverzeichnis	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ziele des Umweltschutzes.....	6
Tabelle 2:	Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes	9
Tabelle 1:	Untersuchungen vorkommender Brutvögel.....	12
Tabelle 4:	Nachgewiesene Vogelarten.....	13
Tabelle 2:	Untersuchungen Zauneidechsen.....	14
Tabelle 4:	Wechselwirkungen	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zustand der Fläche 2024 (Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer 2024).....	5
Abbildung 2:	Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsraum (Quelle: SLP 2022)	8
Abbildung 3:	Zustand der Fläche im Mai 2022	9
Abbildung 4:	Ausschnitt Hochwasserrisikogebiet - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit – Ex-tremereignis– Quelle: LHW LSA	11
Abbildung 5:	Datenauszug archäologische Kulturdenkmale (Quelle: LA DA November 2022).....	22

1 Einleitung

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 (BV 586/2021) neben der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" in der Stadt Tangerhütte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 1a, § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB i.V.m. § 11 BauGB auch den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Tangerhütte beschlossen. Mit der Durchführung der damit verbundenen Bauleitplanverfahren wurde die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hohenberg-Krusemark beauftragt.

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Tangerhütte Flur 4 die Flurstücke 185/2 (Teilfläche) und 176/25. Die benannten Flurstücke sind eine Teilfläche des ehemaligen Gymnasiums der Stadt Tangerhütte. Das sich auf dem Grundstück befindende Gebäude wurde bis zum Jahr 2006 als Sporthalle des ehemaligen Gymnasiums genutzt. Seitdem stehen die Gebäude leer und sind dem Verfall preisgegeben. Das vorhandene Gebäude (Sporthalle) einschließlich der Flächenbefestigungen und andere Einbauten werden nach dem Erwerb abgerissen. Der vorhandene Baumbestand im Süden des Änderungsbereiches soll erhalten bleiben.

Der ca. 1,6 ha große Änderungsbereich befindet sich beziehungsweise auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte 2022 außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Gemäß Einzelhandelskonzept Kapitel IV.3.4 wird der Bereich „Otto-Nuschke-Straße“ als potenzieller Nahversorgungsstandort anerkannt.

Das Einzelhandelskonzept, Stand 22.03.2022 wurde in der Stadtratssitzung vom 06.07.2022 (BV 883/2022) durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bestätigt und ist dementsprechend für künftige Planungen heranzuziehen. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches, ist dieses dem Innenbereich zuzuordnen. Dementsprechend ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB geplant.

Da durch das geplante Vorhaben die Grundzüge der Planung infolge der Umwidmung der Fläche von einer Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel betroffen sind, ist die Flächennutzungsplanänderung im Regelverfahren durchzuführen.

Mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personalkosten entstehen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte durch die 6. Änderung des FNP keine weiteren Kosten. Die Kostenübernahme wird nach § 11 BauGB zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Februar 1993 genehmigt worden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist der Änderungsbereich, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab und wird im Parallelverfahren geändert.

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des FNP wird als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 1 Absatz 2 Satz 1 BauGB und § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen.

2 Inhalt und Ziele des Umweltberichts im FNP-Verfahren

Ziel der 6. Änderung des FNP der Stadt Tangerhütte ist die Anpassung des FNP an die Darstellungen des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“. In diesem ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Vollversorgers sowie das Versorgungsangebot ergänzende Versorgungsangebote auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² geplant. Zulässig sind außerdem Büros sowie Verwaltungs-, Aufenthalts- und Lagerräume. Der Änderungsbereich liegt im überbaubaren Innenbereich der Stadt Tangerhütte.

Wie bereits einleitend ausgeführt, ist das Plangebiet im wirksamen FNP der Stadt Tangerhütte als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 wird für das Plangebiet der Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“ aufgestellt. Damit wird den Forderungen des § 8 Absatz 2 Rechnung getragen, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Inhalte des Umweltberichtes beruhen auf Anlage 1 des BauGB. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Von der UNB des Landkreis Stendal wird in der Stellungnahme vom 08.12.2022 zur 6. Änderung des FNP festgestellt, dass mit dem geplanten Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG verbunden ist. Bezugnehmend auf § 18 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des BauGB die Vorschriften des BauGB anzuwenden.

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung eines Nahversorgers auf einer Verkaufsfläche von 1.900 m² geplant. Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Tangerhütte Flur 4 die Flurstücke 185/2 (Teilfläche) und 176/25. Die benannten Flurstücke sind eine Teilfläche des ehemaligen Gymnasiums der Stadt Tangerhütte. Das sich auf dem Grundstück befindende Gebäude wurde bis zum Jahr 2006 als Sporthalle des ehemaligen Gymnasiums genutzt. Seitdem stehen die Gebäude leer und sind dem Verfall preisgegeben. Das vorhandene Gebäude (Sporthalle) einschließlich der Flächenbefestigungen und andere

Einbauten werden planmäßig abgerissen. Der vorhandene Baumbestand im Süden des Änderungsbereiches soll erhalten bleiben.

Die übrigen Flächen, bestehend aus dem ehemaligen Schulgarten, zwei Rasensportplätzen, eine 100 m- Laufbahn, eine Weitsprunggrube und die Kugelstoßanlage, sind zwischenzeitlich brachgefallen. Die zwischen den benannten Anlagen liegenden Flächen wurden in der Vergangenheit als Scherrasen genutzt. Aufgrund der Nutzungsaufgabe haben sich auf der Fläche vorrangig Ruderalfluren gebildet von ausdauernden Arten entwickelt.

Die sich im Süden des Änderungsbereiches befindende Baumreihe soll erhalten bleiben.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Zustand der Fläche im Jahr 2024.



Abbildung 1: Zustand der Fläche 2024 (Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer 2024)

2.2 Ziele des Umweltschutzes

Unter den Zielen des Umweltschutzes sind sämtliche Zielvorgaben zu verstehen, die auf eine Sicherung oder Verbesserung des Zustands der Umwelt gerichtet sind. Solche Zielvorgaben sind insbesondere in Rechtsnormen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) festgelegt sowie in Fachplänen und -programmen enthalten.

2.2.1 Umweltschutzziele verschiedener Rechtsnormen

Im Folgenden werden die für die 6. Änderung des FNP relevanten Umweltschutzziele verschiedener Rechtsnormen dargestellt. Hierbei werden die zahlreichen und detaillierten Zielvorgaben der einzelnen Rechtsnormen zu komplexen Umweltschutzzielen für die einzelnen Umweltbereiche zusammengefasst.

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Umweltschutzziele
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundeswaldgesetz (BWaldG) Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL) FFH-Richtlinie (FFH-RL) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) Umweltschadensgesetz (USchadG) Ramsar-Konvention	Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten
Boden und Fläche	Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Baugesetzbuch (BauGB) BNatSchG Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) USchadG	sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden Reduzierung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen Schutz von Böden, welche die Bodenfunktionen gemäß BBodSchG in besonderem Maße erfüllen.
Wasser	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) LEntwG LSA LPIG USchadG	Schutz der Binnenoberflächengewässer, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers Verhindern einer Verschlechterung des Zustands aller Grundwasser- und Oberflächengewässerkörper Erreichen eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers Erreichen eines guten ökologischen und chemischen Zustands bei oberirdischen Gewässern Erreichen eines guten ökologischen Potenzials und guten chemischen Zustands bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern
Luft und Klima	BNatSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	Vermeidung von Beeinträchtigungen von Luft und Klima

Schutzgut	Quelle	Umweltschutzziele
	LEntwG LSA LPIG	
Landschaft	BNatSchG LPIG	Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	BImSchG BImSchV Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Schutz vor/Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlung und Licht
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt	Schutz der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler/archäologischen Fundstellen

2.2.2 Umweltschutzziele von Fachplänen und -programmen

In den Kapiteln 4.1. und 4.2 der Begründung zur 6. Änderung des FNP der Stadt Tangerhütte werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und der Regionalplanung ausführlich dargelegt.

2.2.3 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Der Umweltbericht stellt nach Beschreibung und Bewertung der zu betrachtenden Umweltbereiche im Regelfall die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung kommt die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf zu folgendem Ergebnis:

... „Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG dar. Laut § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Vorschriften des BauGB anzuwenden.

Die im Parallelverfahren geplante Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Daher ist das Vorhaben nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässiger Eingriff zu werten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes im Bebauungsplanverfahren abgesehen.“ ...

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltbereiche

3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Der Untersuchungsraum für die Biotope umfasst den räumlichen Geltungsbereich in der Gemarkung Tangerhütte Flur 4, Flurstücke 185/2 (Teilfläche) und 176/25. Die Biotoptypen wurden gemäß den „Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope“ (Teil Offenland) (SCHUBOTH 2010) kartiert und kartographisch (Anlage, Karte 1) dargestellt.



Abbildung 2: Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsraum (Quelle: SLP 2022)

In der nachfolgenden Tabelle werden alle Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebiets kurz charakterisiert. Die Lage der Biotoptypen ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes

Kürzel	Biotopwert	Beschreibung
Gehölze		
HEX	12	Sonstiger Einzelbaum
HRB	16	Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten,
Ruderalfluren		
URA	14	Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten
URB	10	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten
Siedlungsbiotope / Bebauung		
BIY	0	Sonstige Bebauung
VWC	0	Ausgebauter Weg
VPZ	0	Befestigter Platz

**Abbildung 3: Zustand der Fläche im Mai 2022**

Vor den Gehölzrodungen auf der Fläche waren im Bereich des ehemaligen Schulgebäudes sowie an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches weitere Gehölzbestände vorhanden. Welche Gehölze konkret auf der Fläche vorhanden waren, ist nicht mehr nachvollziehbar.

Bewertung

Wesentliche Auswirkungen auf Arten und Biotope sind durch die Ausweisung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in mittlerem Ausmaß zu erwarten. Auch wenn die Sonderbaufläche, durch die bisherige Nutzung bereits vorbelastet ist und man mit einer geringen Ausstattung mit Arten und Biotopen rechnen kann, wird durch die Überplanung eine Entwicklung dieser Bereiche im Sinne des Arten- und Biotopschutzes auf Dauer eingeschränkt.

Eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen ist erst erforderlich, wenn die in § 44 BNatSchG genannten Verbote eine tatsächliche Handlung (z.B. konkretes Bauvorhaben) erfordern. Dies ist erst dann der Fall, wenn aus dem FNP ein Bebauungsplan entwickelt bzw. konkrete Planungen und Vorhaben umgesetzt werden sollen.

Bezogen auf die Stadt Tangerhütte und die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Fläche sind gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Stendal aufgrund der durchgeführten Gehölzrodungen und dem damit verbundenen Lebensraumverlust vorkommender Vogelarten im Kontext der Stellungnahme der UNB zum Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“ Ersatzhabitate in Form von Strauchpflanzungen zu schaffen. Diese werden in der 6. Änderung des FNP zusammen mit dem südlichen Gehölzbestand als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage der Sonderbaufläche innerhalb des überbaubaren Siedlungsbereiches ist der räumliche Geltungsbereich bereits stark anthropogen überformt. Ein erhebliches Konfliktpotenzial ist nicht zu erkennen.

3.2 Schutzgebiete

Natura 2000- Gebiete nach § 32 BNatSchG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Natura 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG.

Trinkwasserschutzgebiet

Im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte befindet sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Wasserschutzgebiete nach § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete nach § 53 WHG, Risikogebiete nach § 78b WHG, Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des FNP liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 76 (2) WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 76 (3) WHG.

3.3 Fauna

Bewertungsrelevant hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Fauna sind insbesondere die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommende Fauna. Im Folgenden wird auf die, bei den durchgeführten Kartierungen angewandte Methodik sowie die Ergebnisse dieser eingegangen.

Avifauna

Um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf vorkommende Brutvögel und sich daraus potenziell ergebende Konflikte abschätzen zu können, wurden von April bis Juni 2022 Kartierungen durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH durchgeführt. Die Erfassung erfolgte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einschließlich der Fläche bis zum Gebäude des ehemaligen Gymnasiums auf dem FLS 185/2 (siehe Abbildung 1).

Die Untersuchungen umfassten drei Begehungen á zwei Stunden pro Monat. Die Tabelle 5 im Anhang gibt Aufschluss über die Untersuchungstage und den jeweiligen Witterungsbedingungen.

Die Erfassung wurde von wechselnden Beobachtungspunkten aus durchgeführt. Die Artansprache erfolgt sowohl visuell, unter Benutzung eines Fernglases und eines Spektivs, als auch akustisch, über die Lautäußerungen der Vögel.

Die Erfassung der Arten erfolgte unter Berücksichtigung der Artenschutzliste Sachsen-Anhalt (SCHULZE et al. 2018).

Tabelle 3: Untersuchungen vorkommender Brutvögel

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck

Die avifaunistischen Untersuchungen erfolgten an den in Tabelle 3 genannten Begehungstagen. In dieser Zeit wurden an den Untersuchungstagen alle angetroffenen Vogelarten, beginnend in den frühen Morgenstunden, erfasst. Die Artansprache erfolgte sowohl visuell, unter Benutzung eines Fernglases und eines Spektivs, als auch akustisch, über die Lautäußerungen der Vögel.

Alle Brutvögel wurden über die Methode der Revierkartierung erfasst (SÜDBECK et al. 2005). Die Zuordnung als Brutvogel erfolgte, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt war:

- direkter Brutnachweis (Nest mit brütendem Altvogel, Eiern oder Jungen).

- revieranzeigendes Verhalten (Gesang des Männchens, Balzverhalten)
- bei Arten mit geringem Lautäußerungsverhalten, mehrmalige Registrierung am gleichen Ort (mind. 3-mal)

Im Umkreis des Vorhabens konnten einige Vogelarten, insbesondere im Bereich der Gehölzbestände südlich des Vorhabens sowie östlich der Bahntrasse im Bereich vorhandener Gehölze nachgewiesen werden (Tabelle 4). Brutnachweise konnten nicht erbracht werden.

Tabelle 4: Nachgewiesene Vogelarten

Name		Status	Anzahl	RL LSA	EU-VSchRL	geschützt nach BNatSchG	Arten-schutz-liste LSA
Deutsch	Wissenschaftlich						
Bachstelze	<i>Mocarilla alba</i>	B	2	-		§	
Bluthänfling	<i>Carduelis can-nabina</i>	BV, NG	2	3		§	x
Hausperling	<i>Passer domes-ticus</i>	NG		-		§	
Goldammer	<i>Emberiza citri-nella</i>	BV	1	-		§	
Hausrot-schwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	NG	1	-		§	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV, NG	1	3		§	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	NG	1	-		§	

Erläuterungen zur Tabelle:

Status:

B = Brutvogel

BV = Brutverdacht

NG = Nahrungsgast

RL Zug = Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands (HÜPPOP et al. 2012)

0 = erloschen

2 = stark gefährdet

V = Vorwarnliste

1 = vom Erlöschen bedroht

3 = gefährdet

EU-VSchRL = Europäische Vogelschutzrichtlinie

x = Art des Anhang 1

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

§ = besonders geschützte Art

§§ = streng geschützte Art

Artenschutzliste LSA = Art im Anhang II der „Artenschutzliste Sachsen-Anhalt“ (SCHULZE et al. 2018)

x = Art des Anhang II

Die nachgewiesenen Arten sind nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie als europäische Vogelarten sowie nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. bb BNatSchG besonders geschützt.

Reptilien

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches wurde der unter Kapitel 2.2 benannte Untersuchungsraum auf das Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse vorgenommen.

Die Untersuchung zu Zauneidechsenvorkommen erfolgte unter den in der nachfolgenden Tabelle benannten Bedingungen. Sie erfolgte zeitgleich mit der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen.

Tabelle 5: Untersuchungen Zauneidechsen

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Witterung	Wind	Kartierer
04.04.2022	8.00-10.00 Uhr	3°C	teilw. sonnig	12-28 km/h, O	Eiserbeck
19.05.2022	17.00-19.00 Uhr	28°C	sonnig	<12 km/h, NW	Eiserbeck
15.06.2022	10.00-12.00 Uhr	26°C	sonnig	<12 km/h, W	Eiserbeck
19.07.2022	8.30-12.00 Uhr	29-33°C	sonnig	-	Jolitz-Seif

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten trotz der sonnenexponierten Lage keine Exemplare der Zauneidechse erfasst werden. Voraussichtlich mangelt es an einer strukturreichen, unterschiedlich hohen und dichten Vegetation mit offenen Sandstellen bzw. einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen.

reichen, unterschiedlich hohen und dichten Vegetation mit offenen Sandstellen bzw. einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen.

Heuschrecken

Zeitgleich mit der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen konnten aufgrund der Biotopausprägung einige Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen werden. Diese ist nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) besonders geschützt. Die Tiere bevorzugen trockenwarme Kahl- und Ödlandflächen mit sehr spärlicher Vegetation wie sie auf Trockenrasen zu finden sind. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der Lebensraum der Art verloren gehen wird, sei es durch die zunehmende Verbuschung der Fläche oder durch die Ausweisung von Bauflächen wie sie innerstädtisch zulässig sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass geeignete Ausweichhabitate auf den Flächen westlich des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Vorhabens vorhanden sind.

Bewertung

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages zum Bebauungsplan „Nahversorger Neustädter Ring“ wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen der geplanten Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel untersucht und beurteilt.

Ein möglicher Konflikt ergab sich durch das Vorkommen des Bluthänflings als planungsrelevante Art. Bei Berücksichtigung der im Kapitel 4 des vorliegenden Umweltberichtes benannten Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen durch die Anlage von Strauchhecken im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen

gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verhindert werden.

Die hier auszuweisende Fläche erfolgt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Fledermäuse

Spezielle Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen wurden nicht durchgeführt. Da die Sporthalle bereits seit längerem leer steht, kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht generell ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist vor Baubeginn bzw. dem Abriss des Gebäudes, dieses auf eventuelle Vorkommen hin zu untersuchen.

die Sporthalle bereits seit längerem leer steht, kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht generell ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist vor Baubeginn bzw. dem Abriss des Gebäudes, dieses auf eventuelle Vorkommen hin zu untersuchen.

Sollten Vorkommen festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal zu informieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG festzulegen.

3.3 biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Tangerhütte. Durch die Nutzungsaufgabe kommt es nach der Entsiegelung der vorhandenen Gebäude und Einbauten zunächst zur Entwicklung einer Ruderalflur ausdauernder Arten. Ohne Bebauung wird die Fläche zunehmend Verbuschen, sodass sich ein Lebensraum für weitere Arten entwickeln würde und der naturschutzfachliche Wert der Fläche steigt. Als Vorbelastung sind die frühere Nutzung durch den damit verbundenen Schulbetrieb sowie die Schadstoffanreicherungen der Luft durch den vorhandenen Verkehr in der Otto-Nuschke-Straße und der Straße der Jugend zu nennen.

Bewertung

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird als mittel bewertet. Insgesamt hat das Plangebiet die Ausstattung einer bachliegenden anthropogen überprägten Kulturlandschaft.

3.4 Boden

Gemäß der Übersichtskarte der Böden (BÜK400d, LAGB 21.01.2014) befinden sich im räumliche Geltungsbereich Gley-Rosterden und Podsol-Gley-Braunerden aus Geschiebedecksand über Niederungssand.

Diese sind extrem durchlässig mit einem geringen Pufferungsvermögen und einer sehr geringen Austauschkapazität. Das Ertragspotenzial ist als sehr gering bis gering und das Bindungsvermögen für Schadstoffe als gering einzustufen.

Der Wasserhaushalt des Bodens wird mit grundfrisch bewertet.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der ehemaligen Nutzung als Schulstandort ist der Boden anthropogen überformt.

Für das geplante Vorhaben wird insgesamt eine Fläche von 1,60 ha in Anspruch genommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine den vorgesehenen Nutzungen entgegenstehenden Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder andere Kontaminationen bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

Bewertung

Die Ausweisung der Sonderbaufläche nimmt neben den vorhandenen versiegelten Flächen auch unversiegelte Bereiche in Anspruch. Dabei handelt es sich um Brachflächen innerhalb des Siedlungsbereiches, die im wirksamen FNP als Wohnbauflächen ausgewiesen waren. Nach einer internen Prüfung, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des § 1a Abs. 2 BauGB, ist die Auswahl der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel am vorgesehenen Standort zu begrüßen, da diese bereits überwiegend anthropogen vorbelastet ist. Im Sinn einer nachhaltigen bodenschonenden Nutzung sind Bauflächen vorzuziehen, die eine Ergänzung im Ortsinneren (in Anlehnung an § 34 BauGB) vorbereiten, sowie Flächen, die die Revitalisierung von Bauland und Brachen in den Vordergrund stellen. Werden Neubauflächen an den Ortsrand gelegt und führen dort zu einer Siedlungserweiterung in die unverbaute Landschaft, gehen diese Flächen mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens einher.

Durch die 6. Änderung des FNP werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, da bei den Sonderbauflächen eine Überbauung von Boden mit einer Versiegelung von bis zu 80 % vorbereitet wird. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass ein großer Teil der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen wurde. Daraus ableitend ist mit der Ausweisung der Sonderbaufläche von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen. Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß BauGB § 1a Absatz 2 Rechnung zu tragen.

3.5 Wasser

Grundwasser

Der Hauptgrundwasserleiter besteht aus Quartären Sanden und Kiesen der Flussauen und Niederungen, lokal mit Dünensandabdeckungen. Die Grundwasserführung innerhalb des Geltungsbereiches ist gut bis sehr gut, die Grundwassergeschüttheit sehr gering.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Elbe-Ohre-Urstromtal, OT-3 und wurde bei der Zustandsbestimmung nach EU-WRRL mit einem guten chemischen und mengenmäßigen Zustand eingestuft (LHW). Gemäß den Geodaten für das Land Sachsen-

Anhalt liegt eine geringe bis sehr geringe flächenhafte Grundwassergeschützttheit vor (LHW 2016).

Die nächstgelegene dauerhafte Grundwassermessstelle (35360006) befindet sich rückseitig der Breiten Straße 21, östlich des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um einen Wirtschaftsbrunnen.

Laut Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Stendal beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand weniger als 2 Meter unter GOK und der erste Grundwasserleiter befindet sich anhand der Hydroisohypsen bei ca. 36,20 m NHN und ist demnach vor schädlichen Einwirkungen umfangreich zu schützen.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß des Gewässerkundlichen Landesdienstes liegt der Geltungsbereich im Oberwasserkörper MEL040OW04-00 Lüderitzer Tanger von Quelle bis Mündung in den Tanger. Hauptgewässer ist der Lüdritzer Tanger. Dieser befindet sich in einem guten chemischen Zustand.

Bewertung

Von der 6. Änderung des FNP sind keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Derartige Gebiete sind im Territorium derzeit weder geplant noch vorhanden. Dennoch bedarf der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einer besonderen Sorgfalt. Generell gilt, dass bei der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen ist, die die Grundwasserneubildung einschränkt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche, die einer potenziellen Vollversiegelung unterliegen, mit einem mittleren Konfliktpotenzial zu rechnen.

3.6 Luft und Klima

Der räumliche Geltungsbereich ist gemäß Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt (Reichhoff 2001) der Landschaftseinheit 1.4 Tangergebiet zuzuordnen. Mit einer Jahresmitteltemperatur von mehr als 8,5 °C (Tangerhütte 9,2 °C) und mittleren Julitemperaturen von mehr als 18 °C deutet sich der klimatische Übergangscharakter dieser Landschaft zum subkontinental getönten Binnenlandklima an. Auch die mittleren Jahressummen der Niederschläge, die 544 mm betragen (Messstation Tangerhütte), weisen auf diese klimatische Situation hin. Das betreffende Gelände der Flächennutzungsplanänderung ist durch die Stadtlage und bereits z.T. stark versiegelte Flächen im Umkreis gekennzeichnet. Lediglich im östlichen und südöstlichen Teil sind auf den vorhandenen Brachflächen nur geringe Flächenversiegelungen bzw. Überbauungen gegeben.

Von lokalen industriellen und kommunalen Emittenten abgesehen, ist die Landschaft durch Luftschadstoffe nur gering belastet.

Das Flachmuldengebiet der Tangerniederung neigt bei austauscharmen Wettersituationen zur Nebelbildung.

Bewertung

Die Umsetzung der 6. Änderung des FNP und der daraus im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickelnden Bauflächen wird nicht zu erheblichen Änderungen der klimatischen Verhältnisse führen. Die zu erwartenden Auswirkungen sind vorhabenbedingt auf das Eingriffsgebiet beschränkt und wird sich klimaökologisch aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes nur geringfügig auswirken.

3.7 Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bewertung

Die ca. 1,60 ha große Fläche des Plangebiets liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Tangerhütte, auf einem ehemaligen Schulgelände. Derzeit liegt die Fläche brach. Wichtige Freiflächen übergeordneter Bedeutung oder mit besonderer Funktion für Natur und Landschaftshaushalt gehen nicht verloren.

3.8 Landschaft

Mit der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des überbaubaren Siedlungsbereiches der Stadt Tangerhütte ist eine Einsehbarkeit aus der umgebenden Landschaft nicht möglich. Ebenso sind im unmittelbaren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches keine historischen Bauwerke vorhanden, die einer besonderen Schutzwürdigkeit unterliegen.

Bewertung

Durch die 6. Änderung des FNP wird das Landschaftsbild der Stadt Tangerhütte nur unwesentlich beeinträchtigt, da mit der Flächennutzungsplanänderung lediglich im Siedlungsbereich eine Änderung des Baugebietes erfolgt. Von dem Eingriff sind bereits anthropogen vorbelastete Flächen des ehemaligen Schulstandortes und die brachliegenden Grün- und Sportflächen innerhalb des ehemaligen Schulstandortes betroffen. Die im Zuge der Siedlungsentwicklung entstehenden Eingriffe sind unvermeidbar.

Da die Flächen innerhalb der bebauten Ortslage liegen und bereits einer anthropogenen Überformung unterliegen, ist davon auszugehen, dass kein zusätzliches Konfliktpotenzial vorhanden ist. Insgesamt ist der Eingriff als unbeachtlich einzustufen.

3.9 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Von der 6. Änderung des FNP sind Siedlungsbereiche betroffen, die durch eine historisch gewachsene städtische Struktur gekennzeichnet sind.

Das Plangebiet ist, wie bereits erwähnt, anthropogen stark beeinflusst. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befand sich die Turnhalle des ehemaligen Schulstandortes. Auf den umgebenden Flächen waren verschiedenen Anlagen vorhanden, die für den Schulbetrieb erforderlich waren (Zufahrten, Wege, Schulhof, Sportanlagen). Nach der Nutzungsaufgabe lag die Fläche bereits seit mehreren Jahren brach und unterliegt einer fortschreitenden Sukzession.

Lärmimmissionen und lufthygienische Belastungen gehen im Stadtgebiet vor allem von den umliegenden Straßen (Straße der Jugend im Süden, Otto-Nuschke Straße im Osten und dem Neustädter Ring im Norden) aus.

Der räumliche Geltungsbereich hat keine Erholungsfunktion.

Wie im Kapitel 3.2 bereits erwähnt, liegt das Plangebiet gemäß Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78 B Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (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. In der Planzeichnung wurde der räumliche Geltungsbereich vollumfänglich als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

Beim Neubau von Gebäuden sollten diese in ihrer Bauweise hochwasserangepasst ausgeführt werden, d.h. die Statik der Bauwerke, die Wahl des Baumaterials sind dem Standort im Risikogebiet entsprechend auszuwählen. Die Elektroinstallation und die technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind der Lage im Risikogebiet anzupassen. Für den Standort sind insbesondere die Hinweise der Hochwasserschutzfibel (Objektschutz und bauliche Vorsorge, veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -www.bmvbs.de- zu berücksichtigen. Eventuelle Schäden gehen zu Lasten des Bauherrn, der das unternehmerische Risiko der Lage im Risikogebiet zu tragen hat.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten gesicherten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz.

Bewertung

Da sich die Sonderbaufläche innerhalb der Ortslage befindet ist mit deren Ausweisung keine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Für die benachbarten Flächen ist mit einer geringfügigen Beeinträchtigung durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Lärmbeeinträchtigungen durch die Verstärkung des Lieferverkehrs zu rechnen.

Im Rahmen der Erweiterung des vorhandenen Einkaufsmarktes sind die entsprechenden Gutachten sowie eine Bedarfsanalyse zu erstellen. Die Erarbeitung der Unterlagen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Nahversorger Neustädter Ring“). Es ist festzustellen, dass mit dem Nahversorgungsstandort Tangerhütte der zeitgemäßen Versorgung der Stadt Tangerhütte einschließlich der umliegenden Ortschaften Rechnung getragen wird.

Bei Berücksichtigung der einschlägigen Literatur zum Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten können Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit zum im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

3.10 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau-, Kunst- und Bodendenkmale bekannt. Allerdings weist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in seiner Stellungnahme vom 28.11.2022 in Bezug auf archäologische Belange darauf hin, dass aufgrund der topographischen Situation bzw. den naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass bei Bodeneingriffen im Änderungsbereich des geplanten Vorhabens bislang unentdeckte Bodendenkmale entdeckt werden.

Mit seiner Lage im sogenannten Altsiedelland wird ein archäologisches Kulturdenkmal (Ortsakte Tangerhütte, Fpl. 1: bronzezeitliche Siedlung, eisenzeitliche Siedlung, Siedlung der Römischen Kaiserzeit, mittelalterliche Siedlung) tangiert. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass in der Umgebung bei Bodeneingriffen zahlreiche weitere Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen zutage kamen.



Abbildung 5: Datenauszug archäologische Kulturdenkmale (Quelle: LA DA November 2022)

Bewertung

Aufgrund der Lage der Sondergebietsfläche ist von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Auch wenn von der geplanten Flächenausweisung unmittelbar keine Denkmale betroffen sind, können insbesondere in Bezug auf den Bodendenkmalschutz negative Einflüsse auf Kultur- und Sachgüter in Form von Überbauung verbunden sein. Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt (LDA LSA) weist in der Stellungnahme vom 28.11.2022 darauf hin, dass die hierdurch entstehenden Kosten nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit fallen, da diese der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen.

Im Anschluss des Dokumentationsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann. Die zuständige Behörde weist darauf hin, dass dies voraussichtlich nur unter der Bedingung möglich ist, dass entsprechend § 14 Absatz 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzei-

tig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung), zugestimmt werden.

Die Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt das Verursacherprinzip.

Weiterhin werden von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Stendal in der Stellungnahme vom 08.12.2022 zur 6. Änderung des FNP folgende zu berücksichtigende Hinweise gegeben:

1. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)
2. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen. (§ 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA) Antragsformulare können auch unter [www.Landkreis-Stendal.de /Formulare /Ämter /Bauordnungsamt-Denkmalschutz](http://www.Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-Denkmalschutz) heruntergeladen werden.
3. Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA)
4. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)
5. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper (Tel.: 039292/699814, Fax: 039292/699850; E-Mail: galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.

3.11 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Die auftretenden Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens ebenfalls zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix werden zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

Tabelle 6: Wechselwirkungen

	B	Flora und Fauna	Biotope	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild	Wohnen	Erholung	Kultur- und sonstige Sachgüter
A										
Flora und Fauna			+	+	+	+	+	+	+	+
Biotope		-		++	+	+	+	-	+	+
Boden		+	+		+	+	-	+	+	+
Wasser		+	+	+		+	+	+	+	+
Luft/Klima		+	+	+	+		-	+	+	-
Landschaftsbild		+	-	-	-	-		+	+	+
Wohnen		+	+	+	+	+	+		+	+
Erholung		+	+	+	+	-	+	+		+
Kultur- und sonstige Sachgüter		+	-	-	-	-	+	+	+	

A beeinflusst B:

+++	stark
++	mittel
+	gering
-	gar nicht

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ausgewiesene Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und die Ausweisung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln vorgenommenen Einschätzung für eine Bebauung geeignet ist. Die vorhandenen Beeinträchtigungen bestehen vorrangig in der Überbauung des Bodens und dem Verlust der vorhandenen Vegetation im räumlichen Geltungsbereiches. Mit entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs- und grünordnerischen Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger (erheblicher) Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Sinne einer nachhaltigen Sicherung der Werte und Funktionen von Natur und Landschaft sind zunächst Vermeidungs- und -minderungsmaßnahmen und sofern dies nicht möglich ist, entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) festzulegen.

Als Vermeidungsmaßnahmen gelten jene, die eine Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Ausgestaltung der Planung selbst hervorrufen, wie z.B. die Vermeidung der Inanspruchnahme von besonders wertvollen und hochwertigen Biototypen. Verminderungsmaßnahmen zielen auf eine Reduzierung des Beeinträchtigungsgrades ab. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt, die der 6. Änderung des FNP zugrunde liegen. Diese sind auch auf den nachfolgenden Planungsstufen zu beachten.

Allgemeine Maßnahmen

- Neu entstehende Versiegelungen der Bodenfläche sind so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Versiegelungen von Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen. Es dürfen keine Stoffe verwendet werden, die eine Schadstoffbelastungen in das Grundwasser eintragen. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen einzuhalten.
- Flächensparende Erschließungskonzepte sind zu berücksichtigen, z. B. durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl.
- Geplante Gebäude sind gestalterisch in die vorhandenen Baustrukturen zur Wahrung des Ortsbildes einzubinden, der Umgebungscharakter z.B. Baudenkmale/ historischer Stadtkern ist zu berücksichtigen.
- Auswirkungen auf die Bevölkerung sind mit geeigneten Maßnahmen insbesondere zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch zusätzlich entstehenden Lärm (siehe schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik).

Artenschutzmaßnahmen

- VAFB01 Zum Schutz der im Gebiet nachgewiesenen europäischen (Brut-)Vogelarten dürfen Bauarbeiten im räumlichen Geltungsbereich grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraumes der Hauptfortpflanzungs- und Aufzuchtphase von Anfang März bis Mitte August eines jeden Jahres, d.h. nur zwischen dem 15.08. und dem 28.02.

erfolgen. Mit der Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Mauserzeit wird verhindert, dass brütende Altvögel oder nicht flügge Jungvögel in ihren Nestern gestört werden.

- VAFB02** **Die vorhandenen Gehölzbestand an der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen sind bezüglich der Festlegungen zum Gehölzschutz bei Bauarbeiten umfassend einzuhalten.**
- VAFB03** **Vor Baubeginn ist das abzureißende Gebäude der ehemaligen Turnhalle auf Vorkommen von Fledermäusen und weiteren Gebäudebewohnenden Arten zu untersuchen. Die Ergebnisse sind in Form eines Kurzberichtes an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal zu übergeben. Die Kontrolle ist durch ein sachkundiges Büro vorzunehmen.**

Eine Versiegelung von Boden ist durch den geplanten großflächigen Einzelhandel nicht zu vermeiden. Anfallendes Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes ist nach Möglichkeit großflächig zur Versickerung zu bringen. Dazu ist im Rahmen des weiterführenden Planungen (Genehmigungsplanung) bei der zuständigen Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

4.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mit seiner Lage innerhalb des überbaubaren Siedlungsbereiches wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Daraus folgend, ist das Vorhaben nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässiger Eingriff zu werten. Da die 6. Änderung des FNP der Stadt Tangerhütte gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgt ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

4.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich eine Baumreihe bestehend aus überwiegend heimischen Gehölzen. Diese unterliegt jedoch **nicht** dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG. Um den artenschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden, wird in der 6. Änderung des FNP im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches mit einer Breite von 10 m eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. **Darüber hinaus wird nördlich und nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches zusätzlich eine Fläche für Maß-**

nahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Festlegungen zur Ausgestaltung der Maßnahmenflächen sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Ausführungsplanung zutreffen. Zu beachten ist, dass bei Gehölzpflanzungen nur gebietseigenes Saatgut gemäß § 40 BNatSchG verwendet wird. Für den Standort ist nachweislich Pflanzmaterial mit Herkunft aus dem Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügelland (Herkunftsgebiet 2) zu verwenden. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung vorzulegen.

Die Planungen sind unter Einbeziehung der UNB des Landkreis Stendal umsetzen.

5 Auswirkungsprognose des Umweltzustandes für den FNP

5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der 6. Flächennutzungsplanänderung Stadt Tangerhütte ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des anthropogen überformten Siedlungsbereiches der Stadt Tangerhütte in Folge der ehemaligen Bebauung des Geltungsbereiches mit geringen bis mittlere Umweltauswirkungen zu rechnen. Mit den im Kapitel 4.1 benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen der verbleibenden Beeinträchtigungen reduziert werden. Trotz der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe werden nachteilige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft bestehen bleiben. Dies betrifft insbesondere Beeinträchtigungen, die mit dem Bodenverlust einhergehen.

5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung der 6. Änderung des FNP würden die momentan bestehenden Nutzungen weiterhin bestehen bleiben und die Flächen zunehmend verbuschen. Dies betrifft vor allem die ehemals ungenutzten Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 BauGB sind im Rahmen des Umweltberichts „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“. Bezogen auf das geplante Vorhaben stellt die Fläche für die Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes die Vorzugsvariante dar. Mit der Errichtung des Verbrauchermarktes am vorgesehenen Standort, wird mit der Wiedernutzbarmachung einer anthropogen überformten Baufläche dem Grundsatz nach §1a Absatz 2 in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und

Boden Rechnung getragen. Da am Standort Flächen in ausreichender Größe zur Umsetzung des Vorhabens vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass Alternativen nicht vorhanden sind bzw. nicht wirtschaftlich sind.

Die nach jetzigem Stand in der 6. Änderung des FNP erfolgte Ausweisung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel stellt einen Bereich dar, der in der Gesamtbewertung bezogen auf Umweltkriterien und städtebauliche Aspekte besonders geeignet ist.

7 Durchführung der Umweltüberwachung

7.1 Ergänzende Hinweise

Zur Erstellung der 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Tangerhütte wurden die in den Kapiteln 3.1 beschriebenen Biotoptypen und die im Kapitel 3.3 benannten Tierarten im Rahmen der dort aufgeführten Termine erfasst. Darüber hinaus wurde sich auf vorhandene Literatur, übergeordnete Pläne und die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“ gestützt.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB besteht die Pflicht zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen. Die Pflicht der Überwachung obliegt den Gemeinden. Eine Überwachung dient vor allem dazu unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die mit der Planverwirklichung verbunden sind, frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Da zwischen der Aufstellung eines FNP und der tatsächlichen Umsetzung im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens ein langer Zeitraum liegt, kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur eine übergreifende Betrachtung erfolgen. Im Zuge der aufzustellenden Bebauungspläne hat die Stadt Tangerhütte eine Übersicht der jeweiligen Planungen mit Planungsstand und Erfüllungsgrad zu erstellen. Auf die Begründung zur 6. Änderung des FNP wird verwiesen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Tangerhütte gehört politisch zur Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte im Landkreis Stendal, innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt. Ein Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines FNP für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde wurde zwar gefasst, jedoch aufgrund der haushaltspolitischen Lage der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bisher nicht weiter verfolgt.

Demnach ist für das geplante Vorhaben der FNP der Stadt Tangerhütte heranzuziehen. Dieser ist im Februar 1993 genehmigt worden. Im FNP der Stadt Tangerhütte ist der Änderungsbereich, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht von den im FNP dargestellten Bauflächen ab und wird im Parallelverfahren geändert.

Anlass für die 6. Änderung des FNP ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“. Das genannte Vorhaben hat Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Tangerhütte. So trägt das geplante Vorhaben zu einer Verbesserung der Versorgungslage der Gemeinde einschließlich der umliegenden Ortschaften bei.

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB ist im Zuge eines Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Der vorliegende Umweltbericht ist das Ergebnis der Prüfung der Inhalte der 6. Flächennutzungsplanänderung bezüglich der Umweltbelange. Der Umweltbericht ist in der Abwägung bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen. In ihm werden der Beeinträchtigungsgrad und die erheblichen Auswirkungen der Planungsflächen bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung sowie deren Wechselwirkungen untereinander dargestellt. Zur Erstellung der 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Tangerhütte wurden keine separaten Erfassungen durchgeführt. Die in den Kapiteln 3.1 beschriebenen Biotoptypen und die im Kapitel 3.3 benannten Tierarten wurden im Rahmen der dort aufgeführten Termine erfasst. Darüber hinaus wurde sich auf vorhandene Literatur, übergeordnete Pläne und die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorger Neustädter Ring“ gestützt.

Von der UNB des Landkreis Stendal wird in der Stellungnahme vom 08.12.2022 **sowie vom 06.12.2024** zur 6. Änderung des FNP festgestellt, dass mit dem geplanten Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG verbunden ist. Bezugnehmend auf § 18 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des BauGB die Vorschriften des BauGB anzuwenden.

Im Rahmen der Auswirkungsprognosen wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter weitestgehend ausgeschlossen werden können. Vorhandene Konflikte ergeben sich durch die Versiegelung von Boden und die vorgenommenen Gehölzrodungen innerhalb des Geltungsbereiches. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie Arten- und Lebensgemeinschaften, können durch die im Kapitel 4 benannten Maßnahmen vermieden werden. Diese sind auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anzuwenden.

9 Literaturverzeichnis

- GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH LUDWIGSBURG / DRESDEN / HAMBURG / KÖLN / MÜNCHEN, NIEDERLASSUNG DRESDEN (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte 2022, Stand 22.03.2022
- GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH LUDWIGSBURG / DRESDEN / HAMBURG / KÖLN / MÜNCHEN, NIEDERLASSUNG DRESDEN (2022): Auswirkungenanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Tangerhütte, Otto-Nuschke-Straße, Stand 22.03.2022
- GORITZKA AKUSTIK – INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK (2023): Schalltechnische Untersuchung, Immissionsschutz/ gewerbelärm, Schallimmissionsprognose, Neubau Lebensmittelmarkt Otto-Nuschke-Straße in 39517 Tangerhütte, Stand 22.05.2023
- LAGB - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN SACHSEN-ANHALT (2005A): Hydrogeologische Übersichtskarte; HÜK400. URL: <https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/fachdaten-angewandte-geologie/hydrogeologie/>. (letzter Zugriff: 19.12.2020)
- LAGB - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN SACHSEN-ANHALT (2005B): Übersichtskarte der Böden von Sachsen-Anhalt; BÜK400. URL: <https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/bodendaten/uebersicht-der-boeden/>. (letzter Zugriff: 19.12.2020)
- LAGB - LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN SACHSEN-ANHALT (2005C): Vorläufige Bodenkarte im Maßstab 1:50.000; VBK50. URL: <https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/bodendaten/vorlaeufige-bodenkarte/>. (letzter Zugriff: 19.12.2020)
- LHW – LANDESBETRIEB FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT SACHSEN-ANHALT (Hrsg.) (2012): Beschaffenheit des Grundwassers in Sachsen-Anhalt 2001 – 2010.
- LHW – LANDESBETRIEB FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT SACHSEN-ANHALT (2016): Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt (GLD). URL: <https://gld-sa.dhi-wasy.de/GLD-Portal/>. (letzter Zugriff: 19.12.2020)
- PODLOUCKY, R. (1988): Zur Situation der Zauneidechse, *Lacerta agilis* LINNAEUS, 1758, in Niedersachsen – Verbreitung, Gefährdung und Schutz. – In: GLANDT, D. & BISCHOFF, W. (1988): Biologie und Schutz der Zauneidechse. – Mertensiella 1: 146-166, Bonn
- REICHHOFF, L.; REFIO, K.; WARTHEMANN, G. (2001) LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt

- REP - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ALTMARK. (2005): Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005.
- ROTE-LISTE-ZENTRUM. (2021): Rote-Liste-Zentrum. URL: <https://www.rote-liste-zentrum.de/>. (letzter Zugriff: 17.06.2021)
- SCHUBOTH, J. (2010): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach §37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope. Kartieranleitung LRT Sachsen-Anhalt, Teil Offenland – Zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.
- STADT TANGERHÜTTE (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT TANGERHÜTTE (2016): Flächennutzungsplan Stadt Tangerhütte mit den Ortsteilen Briest und Mahlpfuhl, rechtskräftig seit 22.12.2016
- STADT UND LAND PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2022): Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Nahversorger Neustädter Ring“, Stadt Tangerhütte, Artenschutzfachbeitrag, Stand Mai 2022
- SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT (2005). *Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands*.
- SY, T. & F. MEYER (2015). *Lurche (Amphibia). Bestandsentwicklung*. In: Pflanzen und Tiere in Sachsen-Anhalt. Frank, D. und P. Schnitter (Hrsg.)
- https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/project/cardoMap/gwk_code/OT3.pdf?CARDOMAP_TH_TITLE=++Grundwasserkörper&CARDOMAP_TH_ID=10.284&CARDOMAP_L_ID=L214