

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Landkreis Stendal, Sachsen-Anhalt

Vorentwurf

Bearbeiter

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



Unterschrift
(Planverfasser)

Stand: März 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
	a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	6
	b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	13
2	Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)	13
	a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann	13
	b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge.....	24
	aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	24
	bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,.....	25
	cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	28
	dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	28
	ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),.....	28
	ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	28
	gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,.....	29
	hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;	29
	c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	29

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	32
e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	33
3 Zusätzliche Angaben	33
a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,	33
b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,	33
c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,	33
d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.	35

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Biotoptypen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes nordwestlich der Hansestadt Osterburg (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2019)	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (Vorentwurf - Stand: 28.10.2017).....	7
Abbildung 3: geplanter Radweg	9
Abbildung 4: B-Plan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, Vorentwurf (Quelle: Thomas Jansen Ortsplanung, 03-2019).....	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hydrogeologischen Grundkarte der DDR mit ungefähre Lage des Vorhabengebiets – Blatt 32 Wittenberge	14
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefähre Lage des Vorhabengebiets – Blatt 19 Perleberg.....	15
Abbildung 7: zu fällende Linden Nr. 51 (rechts) bzw. 52 (links) an der geplanten Zuwegung (März 2019)	19
Abbildung 8: Kataster-Nr. 52, Baum-Nr. 2	20
Abbildung 9: Stamm Baum Nr. 52	20
Abbildung 10: Kronenansicht Baum Nr. 52.....	20
Abbildung 11: Kataster-Nr. 51, Baum-Nr. 3	20
Abbildung 12: Ansicht Baum Nr. 51	20
Abbildung 13: in ca. 4 m Höhe vorhandener alter ausgefallter Astschnitt (Starkast) mit Spechthackstellen und Mulmkörper – Pot. Eremit.....	21
Abbildung 14: weitere Astlöcher und ausgefallte Schnittflächen.....	21
Abbildung 15: Schutzgebiete innerhalb und angrenzend an das Plangebiet (LAU LSA, verändert)	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotoptypen des Untersuchungsraumes	16
Tabelle 2: Baumbestand des Plangebiets / geplante Fällungen	18
Tabelle 3: Anbringen von Ersatzniststätten (CEF-Maßnahme 1).....	30
Tabelle 4: CEF-Maßnahme Fledermäuse – Fledermauskästen an Bäumen / Gebäuden.....	31

1 Einleitung

Dem Ingenieurbüro Ellmann/Schulze wurde der Auftrag erteilt, eine naturschutzfachliche Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Hansestadt Osterburg (Altmark), Landkreis Stendal, durchzuführen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen Ortsplanung beauftragt.

Der Stadtrat der Stadt Hansestadt Osterburg (Altmark) hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg (Altmark) gefasst.

Für das ca. 1,48 ha große B-Plangebiet sind sämtliche umweltrelevanten Auswirkungen zu prüfen. Gemäß § 2 des Baugesetzbuches¹ bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung („Umweltbericht“) durchzuführen.

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

Bei der vorliegenden Fassung des Vorentwurfs ist vom Bestand und vom erstellten Planvorentwurf des B-Planes von 03/2019 auszugehen.

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches² bzw. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a ist für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung („Umweltbericht“) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

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



Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes nordwestlich der Hansestadt Osterburg (Quelle: Th. Jansen Ortsplanung; 03-2019)

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

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

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die nachstehenden Angaben wurden der Begründung zum Bebauungsplan, erstellt durch das Büro Thomas Jansen Ortsplanung, auszugsweise entnommen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der stetig veränderten Marktsituation sind die derzeit in der Hansestadt Osterburg (Altmark) vorhandenen Märkte bemüht, ihre Verkaufsflächen zu erweitern und entsprechend zu sanieren.

Da im Norden der Hansestadt Osterburg (Altmark) bislang keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind, wurde als ein wichtiges Entwicklungsziel die Fläche im Kreuzungsbereich Osterburg NORD, Krumker Straße / B 189 ausgewählt. Somit können die Wohngebiete im nördlichen Bereich versorgt werden.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Metzger) vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) hat am 18.02.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für die gesamte Fläche der Einheitsgemeinde gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) befindet sich gegenwärtig im Aufstellungsverfahren. Die Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet für den Einzelhandel ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand: 28.10.2017 vorgenommen worden.

Der Bebauungsplan entspricht in den Grundzügen und der Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit im Parallelverfahren aufgestellt und wäre bei einer Genehmigung des Flächennutzungsplanes vor dem Bebauungsplan somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspräche den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Wird der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan als Satzung beschlossen, wirkt § 8 Abs. 4 BauGB.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (Vorentwurf - Stand: 28.10.2017)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Am Standort des Lebensmitteldiscounters und einem gemeinsamen Bäcker- und Metzgergeschäft wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Hier wurde die Festsetzung Nr. 1 getroffen. Sie lautet: "Die Verkaufsfläche (vom Kunden einsehbar) von Einzelhandelsbetrieben darf maximal 1.300 qm betragen; davon bis zu zusammen 100 qm Verkaufsfläche für einen Bäcker und Metzger. Dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)."

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der Verkaufsfläche für das Sondergebiet - Einzelhandel über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO). Im Sondergebiet - Einzelhandel wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Zudem wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Das Baufenster umfasst ca. 3.608 qm, das Sondergebiet Einzelhandel hat eine Größe von ca. 9.061 qm, was einer GRZ von 0,4 entspricht. Demzufolge ist eine GRZ über 0,4 nicht realisierbar. Um die für das Projekt erforderlichen Nebenanlagen realisieren zu können (Niederschlagsversickerungsbecken, Fahrspuren, Stellplätze etc.) ist die textliche Festsetzung Nr. 2 getroffen worden. Sie lautet: "Die Überschreitung der Grundfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)."

Zur weiteren Präzisierung der Baukörper wurde entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die max. Höhe baulicher Anlagen auf 44,0 m über DHHN2016 festgesetzt. Hierzu ist die textliche Festsetzung Nr. 3 getroffen worden. Sie lautet wie folgt: "Die maximale Höhe (H_{max}) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) darf maximal 44,0 m über DHHN2016 (≤ 12 m Gebäudehöhe) betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Sondergebiet - Einzelhandel verläuft die Baugrenze nördlich, östlich und südlich in einem regelhaften Abstand von 3 m zur Grenze des Baugebietes. Die westliche Baugrenze des Baugebietes misst aufgrund der dort vorhandenen Bundesstraße 189 einen Abstand von 20 m. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In diesem Bereich sind keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen oder festgesetzt. Das Baufenster befindet sich teilweise im Zustimmungsbereich nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG. Die Hansestadt Osterburg geht aber davon aus, dass das Vorhaben keinen konkreten verkehrsrechtlichen Belangen entgegensteht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 soll klargestellt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung Nr. 3 lautet wie folgt: "Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters und der Fläche für Nebenanlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)."

Anlagen der Außenwerbung

Zunächst regelt die textliche Festsetzung Nr. 5 generell die Ausgestaltung von Werbeanlagen: "Werbeanlagen sind im SO-Einzelhandel außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig." So soll eine zu sehr aufmerksamkeitsgenerierende Gestalt der Werbeflächen vermieden werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 regelt unter anderem die Größe der zu errichtenden Werbeanlagen: "Im SO-Einzelhandel ist außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 6 m Höhe und 3 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten zum SO-Einzelhandel sind außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Werbewegweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Innerhalb des SO-Einzelhandels sind 2 x 3 Fahnenmasten mit Fahnen in einer Größe von jeweils 2 x 4 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt."

Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Süden über die Krumker Straße. Die Krumker Straße führt in Richtung Norden zur Arendseer Straße (L 9) und die Bundesstraße 189.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Krumker Straße.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Radweg

Am westlichen Rand zwischen der B 189 und dem geplanten Sondergebiet – Einzelhandel wird von der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 5 m geplant. Der Korridor für den geplanten Radweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

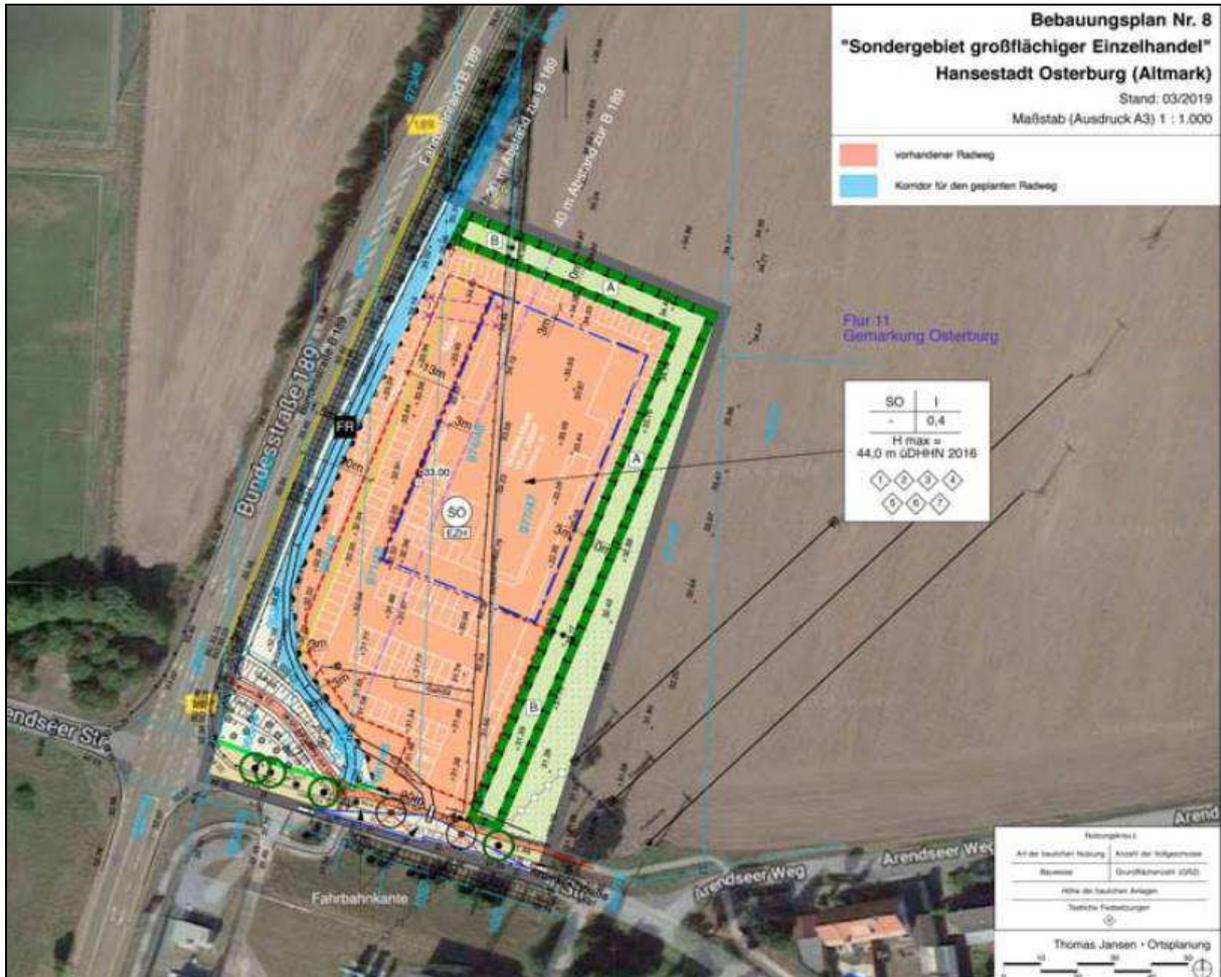


Abbildung 3: geplanter Radweg

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Neben dem Hauptbaukörper für den Lebensmitteldiscounter sind Nebenanlagen, wie ein Niederschlagswasserversickerungsbecken, Stellplätze, Fahrgasse, Werbeanlagen, Boxen für Einkaufswagen etc. erforderlich. Hierzu wurde eine Fläche für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur bislang nicht erschlossen. Die Hansestadt Osterburg geht davon aus, dass die Heranführung der Medien an das im Bebauungsplan vorgesehene Baugrundstück im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes mit den einzelnen Medienträgern für Strom, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser etc. abgestimmt und durchgeführt werden kann.

Flächenbilanz

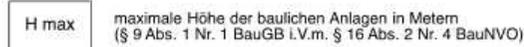
Sondergebiet Einzelhandel	9.061,2 qm	61,1 %
Straßenverkehrsfläche - öffentlich	740,4 qm	5,0 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.866,4 qm	12,6 %
Flächen für die Landwirtschaft	968,6 qm	6,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.185,2 qm	14,7 %
Kennbuchstabe A	1.457,5 qm	9,8 %
Kennbuchstabe B	727,7 qm	4,9 %
<i>Flächen für Nebenanlagen (überlagernd)</i>	<i>3.624,3 qm</i>	<i>24,5 %</i>
Gesamt	14.821,8 qm	100,0 %

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

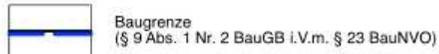
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)



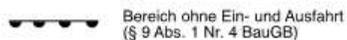
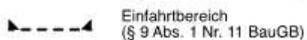
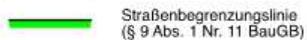
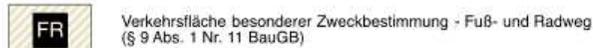
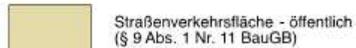
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)



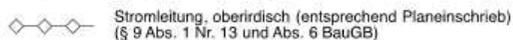
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)



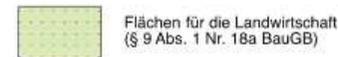
Verkehrflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



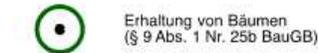
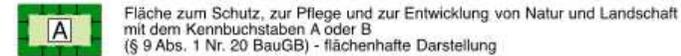
Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



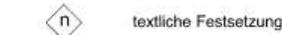
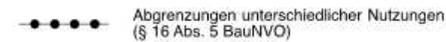
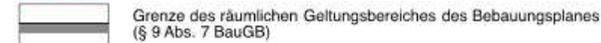
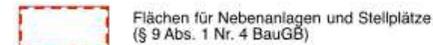
Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)



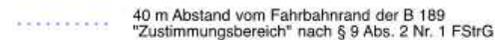
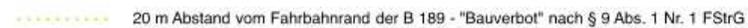
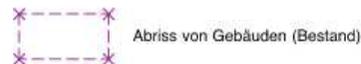
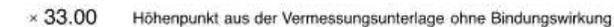
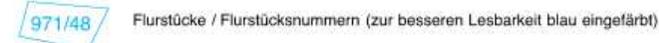
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen



Legende zu Abbildung 4:

b) *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden*

Grundlagen für die Erstellung dieses Umweltberichtes bilden:

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010. Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 6 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Vorentwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand von 01/2019, erarbeitet von Thomas Jansen Ortsplanung, Blumenthal.
- „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004

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

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

Lage und Nutzung

Das Vorhabengebiet befindet sich östlich angrenzend an die Bundesstraße B 189, nordwestlich der Hansestadt Osterburg nördlichen Teil des Landkreises Stendal. Westlich grenzt an das Plangebiet die erwähnte B 189 an. Nördlich und östlich wird das Plangebiet von Ackerflächen umschlossen. Südlich grenzt die Krumker Straße an.

Das Vorhabengebiet unterliegt derzeit im östlichen Teil einer Ackernutzung. Der westlich angrenzende Teil des Plangebiets unterliegt verschiedenen Mischnutzungen wie Flächen zur Geflügelzucht, gärtnerische Kulturflächen sowie einer kleinen Weihnachtsbaumplantage. Teilflächen wurden jedoch bereits aufgegeben und haben sich zu einer Ruderalflur entwickelt.

Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Klima, Natur und Landschaft

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist wie erwähnt bereits weitgehend anthropogen beeinflusst. Dabei wird der westliche Teil weitgehend durch Parkflächen und angrenzenden Grünflächen eingenommen. Der westliche Teil wurde zu früherer Zeit als Kleingarten genutzt, liegt jedoch jetzt bereits länger brach und unterliegt einer fortschreitenden Sukzession.

Funktionen wie zur Erholung sind innerhalb des B-Plangebiets nicht gegeben.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Der Fluss *Biese* verläuft südlich in ca. 670 m von West nach Ost.

Laut der HYKA –50³ liegen im Bereich der Plangebiets folgende Bedingungen vor:

Oberes Grundwasserstockwerk in quartären Lockergesteinen vorwiegend als Hauptgrundwasserleiter:

Oberes Stockwerk mit ungespanntem Grundwasser in quartären Talsanden und –kiesen – Versickerungsmöglichkeit: gut (gelbe Farbgebung in Abb. 5). Die Stärke des oberen Grundwasserstockwerks wird mit 10 – 25 m Mächtigkeit angegeben (gepunktet in Abbildung 5).

Die Qualität des Grundwassers ist nicht bekannt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Verhältnisse im Anstrom des Plangebietes der 1. GWL mit Nährstoffanreicherungen belastet ist.

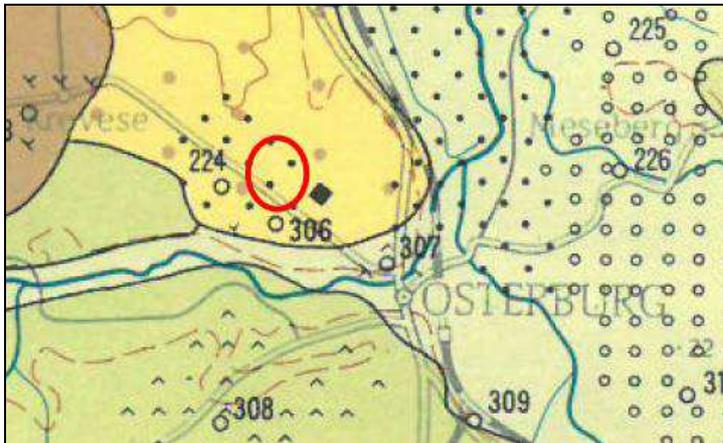


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hydrogeologischen Grundkarte der DDR mit ungefähre Lage des Vorhabensgebiets – Blatt 32 Wittenberge

Schutzgut Boden

Gemäß der Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK)⁴ werden für den Planungsraum *Grundwasserferne Sandstandorte* ausgewiesen. Für den näheren Standort des Plangebiets sind folgende Bodeneigenschaften vorhanden:

D1 a1 Sand-Rosterde z.T. mit lehmunterlagerter Sand-Rosterde, vernässungsfrei

Die örtlich natürlicherweise anstehenden Substrate besitzen demnach folgende Eigenschaften:

- Grundwasserneubildungsvermögen: sehr gut – gut
- Filtereigenschaften: gut
- Pufferwirkung: mittel
- Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung: z.T. vorhanden

³ Hydrogeologische Übersichtskarte der DDR, 1:200.000 – Hydrogeologische Grundkarte N 32 – XXXII Wittenberge

⁴ 1979, Maßstab 1:100.000

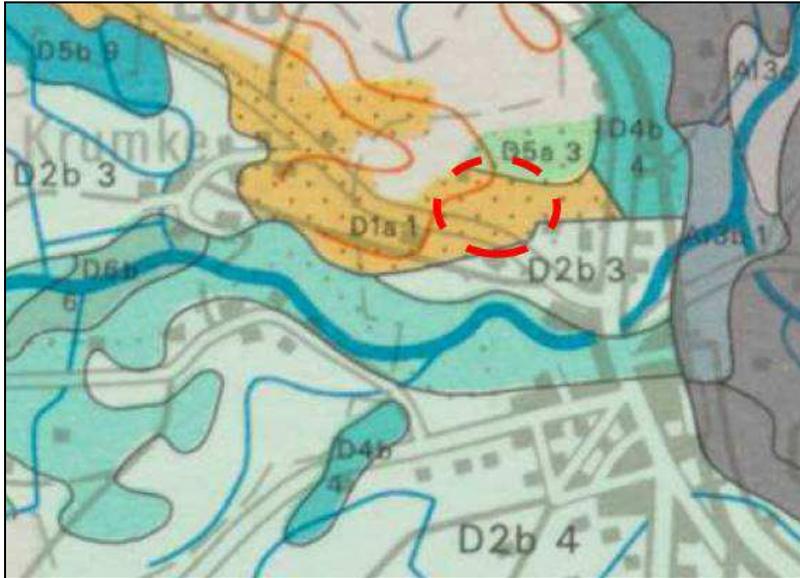


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) mit ungefährender Lage des Vorhabengebiets – Blatt 19 Perleberg

Schutzgut Klima/Lufthülle

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

Das betreffende Umfeld des B-Planes wird durch die Randlage der Hansestadt Osterburg mit meist Wohnsiedlungen und z.T. Gewerbeflächen (Umspannwerk), der angrenzenden B 189 sowie Sportanlagen Richtung Krumke gekennzeichnet. Weiterhin dominieren intensiv genutzte Ackerflächen das Gebiet. Großflächige Versiegelungen fehlen. Innerhalb des Plangebiets besteht eine intensive Nutzung mit Geflügelhaltung.

Schutzgut Arten/Biotope

1. Biototypen

Die Biototypen des Untersuchungsraumes wurden nach dem Schlüssel des Landes Sachsen-Anhalt auf der Basis von Luftbildern kartiert. Außerdem wurde eine kleinteiligere Kartierung durch zusätzliche Begehungen am 30.11.2017 und 13.06.2018 vorgenommen.

In der Karte Anlage 1 ist die Lage der einzelnen Biototypen dargestellt.

Die Vegetation ist ein wesentliches Strukturelement einer Landschaft. Über die Besiedlung mit Pflanzengesellschaften können Aussagen zu Nährstoff- und Nutzungsverhältnissen, aber auch zu Störungen und Belastungen getroffen werden.

Das Vorkommen gefährdeter Arten und Pflanzengesellschaften, aber auch kennzeichnender und charakteristischer Vegetationsstrukturen gibt Auskunft zum gegenwärtigen Gefährdungsgrad und zu Entwicklungsmöglichkeiten der Vegetation.

Die Bezeichnung der einzelnen Biotope wurde nach der *Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt*⁵ sowie dem *Katalog der Biototypen*

⁵ MBL. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004

und Nutzungstypen für cir-luftbildgestützte Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt⁶ vorgenommen.

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

Tabelle 1: Biotoptypen des Untersuchungsraumes

Biotop-code	Biotoptyp / Lebensraumtyp (LRT)	Schutz §§ 29 u. 30 BNatSchG / §§ 21 u. 22 NatSchG LSA ⁷	FFH-LRT	Lage / Bemerkung
VSB / BVs	Straße (versiegelt)			Krumker Straße
VWA / BVu	Unbefestigter Weg			Unbefestigte Zuwegung innerhalb des B-Plangebiets
VWB / BVw	Befestigter Weg			Radweg an Krumker Straße einschließlich Unterführung B 189 Zuwegung innerhalb des B-Plangebiets zu den ehemaligen Garten- und Tierhaltungsflächen
GSX / HGI	Devastiertes Grünland mit Narbenschäden			Ehemalige Flächen einer Weihnachtsbaumkultur sowie Tierhaltungsflächen
AI / AA	Intensivacker			Intensiv genutzte Ackerflächen, zentrales bis östliches Plangebiet
HHA / HUol	Hecke, heimische Arten	§ 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA		Hecke beidseitig des Radweges; u.a. Heckenkirsche, Hartriegel, Wildrose, Feldahorn
HHB / HHbl	Hecke mit Bäumen, heimische Arten	§ 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA		Hecke zwischen B189 und Plangebiet; u.a. Spitz-Ahorn, Schlehe, Hartriegel, Wildrose
HRB / HRal	Baumreihe, heimische Arten	§ 29 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG LSA		Baumreihe Krumker Straße Altbäume der Art <i>Linde</i>
HEC / HGI	Baumgruppe			Kleine Baumgruppe aus 7 Linden und 3 Eschen zwischen Krumker Str. und B189; Durchmesser 15-20 cm
HHD / HHdl	Zierhecke			Kurze Hecke aus Liguster
GSB / KGi	Scherrasen			Straßenbegleitgrün an der Krumker Straße Aufgelassene Grünflächen des Plangebiets; u.a. ehemalige Nutzung als Weide für Gänse.

Im Untersuchungsgebiet sind die Heckenstandorte an der B 189 bzw. östlich der Wegeunterführung sowie die Baumreihe an der Krumker Straße nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 bzw. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützt.

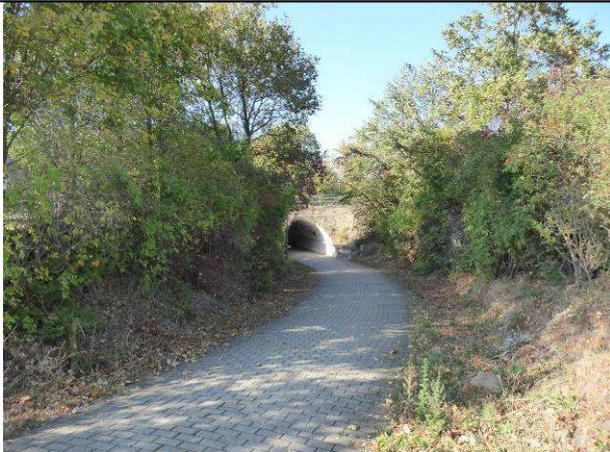
⁶ Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt.1992.

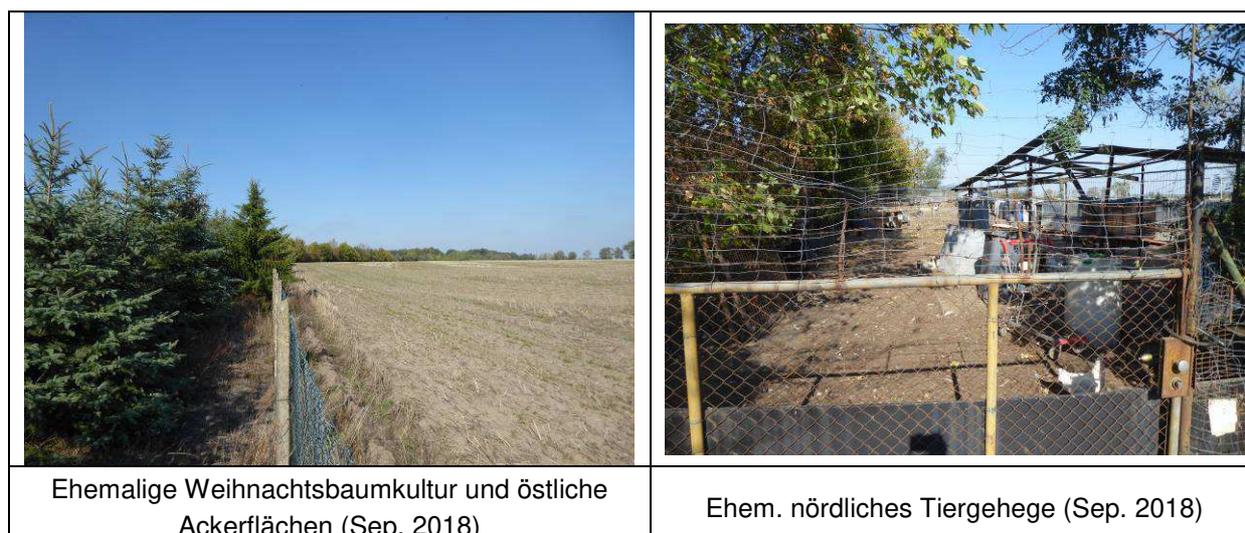
⁷ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA). Vom 10. Dezember 2010.

Im Winterhalbjahr 2018 / 2019 erfolgte eine umfassende Beräumung des Plangebiets. Abgerissen und beräumt wurden alte Gehege zur Geflügelzucht (Gänse, Hühner), Gewächshäuser und eine Weihnachtsbaumplantage.

Die vorhabenrelevanten Biotoptypen aus Tabelle 1 werden nachfolgend kurz fotografisch dargestellt.

Fotodokumentation (Sep. 2018, März 2019)

	
<p>Krumker Straße mit Linden-Baumreihe; Blick West</p>	<p>Kleine Baumgruppe aus Jungbäumen an der B 189 / Krumker Straße</p>
	
<p>Radwegunterführung mit angrenzendem Heckenbestand</p>	<p>Ackerflächen östliches Plangebiet</p>
	
<p>Zuwegung, Rasenflächen, Ligusterhecke (rechts) – März 2019</p>	<p>beräumtes Plangebiet mit artenarmen Grünflächen – März 2019</p>



Baumbestand Krumker Straße

Der Baumbestand des B-Plangebiets im Bereich der Krumker Straße wurde durch ein Vermessungsbüro aufgemessen und im Rahmen der Biotopkartierung näher bewertet.

Für die Zuwegung zum geplanten Sondergebiet Einzelhandel müssen nach jetzigem Stand zwei der 6 Bäume an der Krumker Straße innerhalb des Plangebiets gefällt werden. Im März 2019 erfolgte eine Kontrolle der zu fällenden Bäume hinsichtlich möglicher Fortpflanzungs- und Lebensstätten streng geschützter Tierarten (Fledermäuse, Holzkäfer, Brutvögel).

Die Lage der Linden an der Krumker Straße sind der Biotoptypenkarte zu entnehmen.

Tabelle 2: Baumbestand des Plangebiets / geplante Fällungen

Baum-Nr.	Katas-ter-Nr.	Baumart	Anzahl	Stamm-durch-messer (cm)	Kronen-fläche (m ²)	Vitalität Schädigung 1=11-25 % 2=26-60 % 3=61-90 % 4=91-100 %	Bemerkung
1	53	Linde	1	60	-	2	Baumreihe Krumker Straße
2	52	Linde	1	90	177	2	Baumreihe Krumker Straße, wertvoller Altbaum
3	51	Linde	1	100	177	2	Baumreihe Krumker Straße, wertvoller Altbaum
4	49	Linde	1	65	-	2	Baumreihe Krumker Straße
5	-	Esche	1	15	-	1	Neupflanzung, zu einer Baumgruppe gehörig
6	-	Esche	1	15	-	1	
Sum-me			Fällung 2 Bäume		354 m²		

Gemäß der Auflistung in Tabelle wird für die Herstellung der Zuwegung zum Sondergebiet von einer Fällung von 2 Bäumen ausgegangen. Die Bäume wurden Ende März 2019 im unbelaubtem Zustand hinsichtlich des Vorkommens von Habitatflächen von streng geschützten Tierarten (Holzkäfer *Eremit*) bzw. Vogelarten untersucht.

2. Arten

Aufgrund der vorwiegend anthropogenen Vornutzung des Plangebiets bzw. der vor kurzer Zeit erfolgten Beräumung erfolgten keine gezielten Arterfassungen. Gehölzbestände bleiben bis auf die beiden Baumfällungen an der Krumker Straße erhalten. Aufgrund der Nähe der beanspruchten intensiv genutzten Ackerflächen zu Gehölz- und bisher siedlungsgeprägten Arealen sind auch keine Revierverluste von Offenland-Brutvogelarten wie *Feldlerche*, *Schafstelze* oder *Grau-* und *Goldammer* zu erwarten. Eine Erfassung konnte somit auch hierfür entfallen.

Für die Artengruppe der Brutvögel, Fledermäuse sowie Holzkäfer erfolgten an den 2 zu fällenden Altbäumen an der Krumker Straße nähere Erfassungen zur Habitatausstattung. Die Prüfung aller weiteren streng geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgte im Rahmen einer Potentialabschätzung in der separaten artenschutzrechtlichen Prüfung (AFB).

Habitatuntersuchung Linden Krumker Straße (Brutvögel, Fledermäuse, Eremit)

Methodik

Untersuchungsraum

Untersucht wurden die beiden Altbäume der Art *Linde* an der Krumker Straße.



Abbildung 7: zu fällende Linden Nr. 51 (rechts) bzw. 52 (links) an der geplanten Zuwegung (März 2019)

Untersuchungsumfang 2019

Schwerpunkt der Untersuchungen war das Auffinden von aktuellen Quartierstandorten in dem von der erforderlichen Rodung betroffenen Baumbestand. Hierbei wurden sämtliche vom Boden aus – u.a. mittels Einsatz einer Leiter - erreichbare und als gewinnträchtig eingestuft Bereiche per Taschenlampe eingehender auf einen Besatz mit *Fledermäusen* sowie Spuren des *Eremit*s untersucht. Weiterhin erfolgte eine Kontrolle auf brutanzeigendes Verhalten von Vogelarten.

Ergebnisse

Beide Bäume, insbesondere die Linde mit der Nr. 51, bieten aufgrund des Vorhandenseins von zahlreichen Höhlen und Halbhöhlen ein gutes Quartierpotenzial für Fledermäuse (Höhlungen, ausgefaulte Astschnittflächen, vgl. Abb. 13, 14).



Abbildung 8: Kataster-Nr. 52, Baum-Nr. 2



Abbildung 9: Stamm Baum Nr. 52



Abbildung 10: Kronenansicht Baum Nr. 52



Abbildung 11: Kataster-Nr. 51, Baum-Nr. 3



Abbildung 12: Ansicht Baum Nr. 51

	
<p>Abbildung 13: in ca. 4 m Höhe vorhandener alter ausgefallter Astschnitt (Starkast) mit Spechthackstellen und Mulmkörper – Pot. Eremit</p>	<p>Abbildung 14: weitere Astlöcher und ausgefallte Schnittflächen</p>

Bei beiden Bäumen handelt es sich um wertvolle Altbäume, die bereits Schädigungen aufweisen, jedoch insgesamt noch einen vitalen Eindruck machen. Insbesondere der Baum Nr. 51 bietet hierbei viele potentielle Höhlungen für Vögel und Fledermäuse an.

Ergebnisse Brutvögel

Am Begehungstag konnten der **Star** und die **Kohlmeise** mit je einem singenden Individuum im Bereich der beiden Bäume angetroffen werden. Aufgrund des Angebots an vielen potentiell geeigneten Höhlungen ist von je einer Fortpflanzungsstätte der Arten auszugehen.

Ergebnisse Fledermäuse

Es wurden keine lebenden Chiropteren in den Bäumen festgestellt. Es wurden weiterhin auch keine Kot- oder Urinspuren im Bereich der erreichbaren Baumhöhlen festgestellt. Eine Eignung als Winterquartier wird nicht angenommen. Aufgrund des Vorhandenseins von vielen potentiell geeigneten Höhlungen kann eine Eignung als Sommerquartier nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist zu beachten, dass hier lediglich eine Erfassung potenzieller Quartierstrukturen ohne weitere Hilfsmittel (z. B. Hubsteiger) vorgenommen werden konnte. Es liegen zudem keine Daten darüber vor, inwieweit die betroffenen Straßenbäume über den Jahresverlauf Jagdhabitat für die lokal ansässigen Fledermausarten ist.

Aus o.g. Gründen erscheint es aus gutachterlicher Sicht erforderlich, entweder tiefergehende Untersuchungen zu empfehlen, oder aber die Folgen des Eingriffs modellhaft einzuschätzen (Worst-Case-Szenario).

Ergebnisse Holzkäfer (Eremit)

Ein Vorkommen der Holzkäferart kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Baum Nr. 51 wurde im Bereich des alten Astschnittes (Abb. Nr. 13) ein Mulmkörper vorgefunden, der von der Art, Struktur und Menge für ein Vorkommen ausreichen

könnte. Weiterhin reicht die Ausfaltung ins Innere des alten Stammes. Durch einen Fachgutachter ist der betreffende Baum vor einer Fällung näher zu untersuchen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich am nordwestlichen Rand der Hansestadt Osterburg. Das Gebiet um das geplante Vorhaben ist flach bis wellig.

Das Plangebiet grenzt an die B 189 direkt an, jedoch besteht eine Außen- und Fernwirkung in Richtung Nordost und Ost, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzguts insbesondere durch die Baukörper des Sondergebiets gegeben ist.

Schutzgebiete und -objekte

Natura 2000- Gebiete nach § 32 BNatSchG

Innerhalb der Plangebietsgrenzen befindet sich kein entsprechendes Schutzgebiet. Zwei FFH-Gebiete liegen in einiger Entfernung in nördlicher bzw. südlicher Entfernung.

a) In einer Entfernung von rund 480 m liegt in Richtung Süden folgendes FFH-Gebiet:

Secantsgraben, Milde und Biese (DE 3334-301)

Aufgrund der Entfernung und z.T. zwischenliegenden anthropogenen Nutzungen wie ein Umspannwerk sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Gebiets möglich.

b) In einer Entfernung von rund 510 m liegt in Richtung Norden folgendes FFH-Gebiet:

Krumker Holz und Wälder östlich Drüsedau (DE 3136-301)

Aufgrund der Entfernung und z.T. zwischenliegenden anthropogenen Nutzungen wie die Bundesstraße B 189 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Gebiets zu erwarten.

Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG

keine

Nationalparke nach § 24 BNatSchG

keine

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG

Das Plangebiet liegt im entsprechend den Darstellungen des Geoportals Land Sachsen-Anhalt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Ostrand der Arendseer Hochfläche". Das Gebiet ist gemäß Beschluss Nr. 118-28- 64 vom 07.12.1964 festgesetzt worden.

Gesetzliche Grundlage⁸:

Schutzerklärung:

Beschluss des Rates des Bezirkes Magdeburg Nr. 118-28.64 vom 07.12.1964

Gesetzliche Grundlage:

⁸ Rat des Bezirkes Magdeburg (1978): Landschaftspflegeplan zur Entwicklung, Gestaltung und Pflege des Landschaftsschutzgebietes Ostrand der Arendseer Hochfläche.

Erste Durchführungsverordnung zum Landeskulturgesetz – Naturschutzverordnung – vom 14.05.1970, GBl. II S. 331, § 9

Beschluss des Rates des Bezirkes Magdeburg Nr. 0103 vom 31.08.1978

Kurzcharakteristik des Landschaftsschutzgebietes

Das Schutzgebiet umfasst an seinem Ostrand kiefernbestockte Steilhänge mit tief eingeschnittenen, schluchtenartigen Tälern sowie eingestreuten Laubwaldflächen. Es liegen große Reliefunterschiede vor. So werden bei Polkern bis zu 70 m NN erreicht, der Hangfuß befindet sich dem gegenüber nur bei rund 25 m. Aufgesetzte Dünenkuppen verstärken den Steilabfall zur Talsandebene und weiter zur Wischeniederung. Die Hochfläche selbst ist eher eben gestaltet und wird nur von wenigen nicht sehr tiefen Tälern durchzogen.

Relevante Angaben aus der LSG-Verordnung

In der Verordnung werden nur eher allgemeine Angaben zum Schutz des Gebietes festgelegt. So bedürfen gem. § 9 der Naturschutzverordnung

Landschaftsverändernde Maßnahmen außerhalb der Ortslagen, insbesondere Hoch- und Tiefbauten, Reliefveränderungen und Abbaumaßnahmen der Zustimmung der Genehmigungsbehörde (früher Rat des Bezirkes)

Unter Punkt 4.2.11 wird geregelt:

Grundlegende Nutzungsveränderungen bedürfen einer Zustimmung der Naturschutzbehörde.

Lage im Untersuchungsgebiet / Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Randbereich des Schutzgebiets. Direkt westlich der B 189 bzw. dem Plangebiet sind bereits größere Flächen mit Sportanlagen bereits außerhalb der Schutzgebietskulisse.

Landschaftsschutzgebiete dienen allgemein der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Landschaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung.

Die Hansestadt Osterburg geht davon aus, dass das Vorhaben mit den Schutzzielen vereinbar ist oder die Plangebietsfläche aus dem LSG "Ostrand der Arendseer Hochfläche" herausgelöst werden kann.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

keine

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

Westlich des Plangebiets in einer Entfernung von rund 160 m befindet sich das Wasserschutzgebiet Osterburg I / II (STWSG0116).

Es sind keine weiteren Schutzgebiete bekannt.

Boden- / Baudenkmale

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

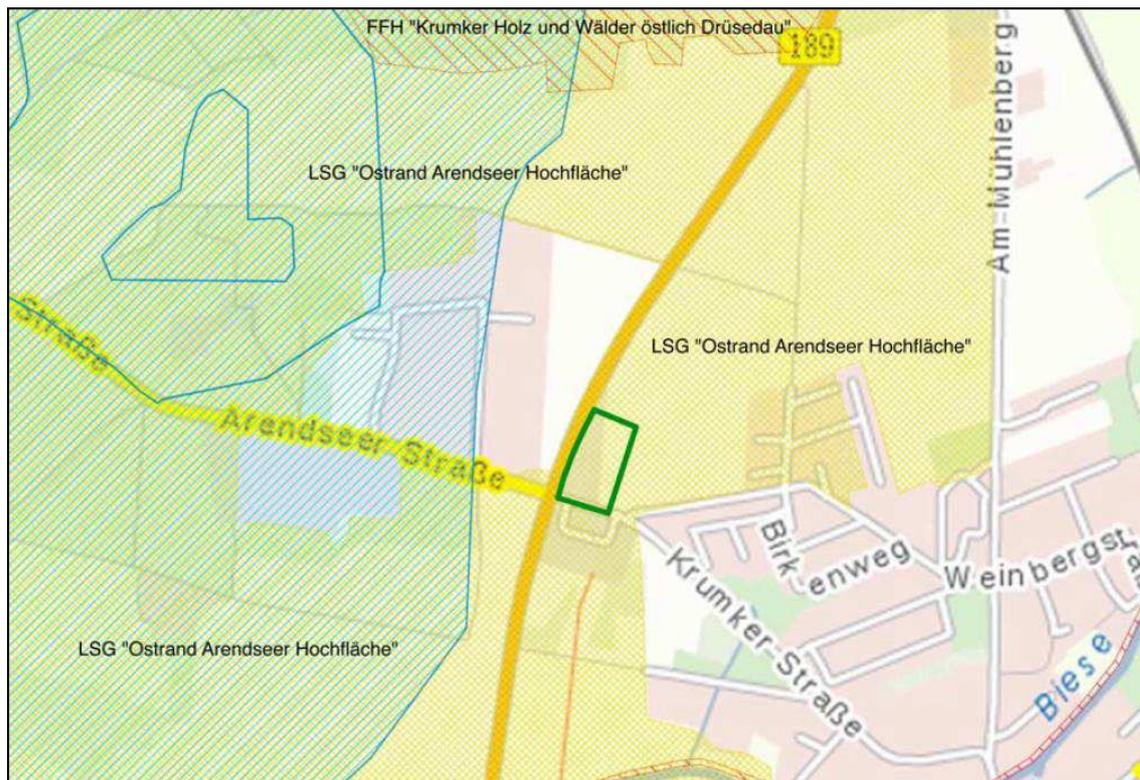


Abbildung 15: Schutzgebiete innerhalb und angrenzend an das Plangebiet (LAU LSA, verändert)

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Fleischer).

Da im Norden der Hansestadt Osterburg (Altmark) bislang keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind, wurde als ein wichtiges Entwicklungsziel die Fläche im Kreuzungsbereich Osterburg NORD, Krumker Straße / B 189 ausgewählt. Somit können die Wohngebiete im nördlichen Bereich versorgt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung und deren Umsetzung verbleibt eine Unterversorgung des nördlichen Stadtgebiets mit Einkaufsmöglichkeiten.

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

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

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

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

Schutzgut Mensch

Durch die Nähe des Vorhabens zu bestehenden Störeinflüssen wie Straßen und Siedlungsflächen besteht bereits eine Vorbelastung hinsichtlich Lärmeinwirkung und visueller Beeinträchtigung. Funktionen wie zur Erholungsnutzung sind nicht vorhanden.

Durch die Überbauung von Ackerflächen gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Größenordnung von rund 3.000 m² verloren.

Schutzgut Wasser

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

Im Rahmen der weiteren Planung ist Sorge zu tragen, dass Versiegelungen minimiert und anfallendes Regenwasser vor Ort versickert wird. Hierzu ist eine Versickerungsmulde westlich des geplanten Marktes vorgesehen.

Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Bau neuer Gewerbeflächen wird es zu Neuversiegelungen und Überbauungen kommen. Bauliche Veränderungen mit negativen Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit innerhalb des B-Plangebiets für das Sondergebiet (SO) Einzelhandel zu erwarten.

Neuversiegelungen

Durch das Vorhaben kommt es zu großflächigen Versiegelungen in einer Größenordnung von rund 7.250 m² (GRZ 0,8). Die Neuversiegelungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

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

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

Folgende Flächengrößen werden bei einer Umsetzung des Vorhabens im SO Einzelhandel überbaut:

Sondergebiet Einzelhandel 9.061 m² (GRZ 0,8)

Ausgangsbiotop	Code	Fläche
Scherrasen	GSB	3.239
Devast. Grünland	GSX	2.334
Acker	AI	2.998
Weg, unbefestigt	VWA	244
Zierhecke	HHD	87
Weg, befestigt	VWB	159
Summe		9.061

Ermittlung Bestandsversiegelung:

Rückbau Wegeflächen, befestigt (Spurbahn, Anrechnung teilversiegelt, 0,5): 80 m²

Summe Bestandsversiegelung: 80 m²

Ermittlung Gesamt-Neuversiegelung (Sondergebiet Einzelhandel):

GRZ 0,8 (gem. Festsetzung Nr. 2)

9.061 m² - 80 m² = 8.981 m² x 0,8 (GRZ 0,8) = 7.185 m²

Im Sondergebiet Einzelhandel ist demnach eine Neuversiegelung von 7.185 m² möglich, die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Die unvermeidbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes stellen die Konflikte des B-Planverfahrens mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Altlasten

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

Schutzgut Klima

Die Beseitigung von zum einen brachliegenden ehemaligen Tierhaltungs- und Gartenflächen und zum anderen Ackerflächen führt in gewissem Umfang zu einer Veränderung der thermischen Verhältnisse. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Pflanzungen) sind klimatische Parameter zu stützen und aufzuwerten (Frischlufbildung, Verdunstung etc.).

Schutzgut Arten / Biotope

Biototypen

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen unterliegen keinem Schutzstatus.

Die beiden zu fällenden Linden unterliegen dem Schutz gemäß § 29 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 NatSchG LSA. Demnach sind neben Alleebeständen auch einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen geschützt. Die Kronenfläche der geplant zu fällenden Bäume nimmt insgesamt 354 m² ein. Für die Fällung der als wertvoll anzusehenden Altbäume ist eine gesonderte Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal erforderlich.

Für die Überbauungen und den Verlust an unbebauten Grünland- und Ackerflächen sowie Fläche einer Zierhecke in Höhe von insgesamt rund **8.650 m²** sind geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Arten

Bewertung Brutvögel

Bau-, betriebs- oder anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind für folgende Arten möglich.

gebäudebrütende Arten

nicht vorhanden.

Baum- und gebüschbrütende Arten

Star, Kohlmeise

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die genannten Arten durch den Wegfall der zu fällenden Linden im Zufahrtsbereich des geplanten SO eintreten. Bauvorgezogene sog. CEF-Maßnahmen werden somit erforderlich.

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

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

Bewertung Fledermäuse

Für die als geeignet einzuschätzenden beiden Linden an der Krumker Straße kann eine Quartiernutzung nicht ausgeschlossen werden, so dass folgende Vorgehensweise vorgeschlagen wird:

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

Als Ausgleich des Quartierverlustes sollten 8 unterschiedliche Fledermauskasten-Typen angrenzend zum Vorhaben angebracht werden.

Der Verlust an Jagdraum durch die Fällung der Linden wird als nicht erheblich eingestuft. Die Etablierung von naturnahen Hecken östlich des geplanten Sondergebiets kann spätestens mittelfristig zu einer Aufwertung auch von Jagdgebieten der Artengruppe führen.

Bewertung Eremit

Ein Vorkommen der Holzkäferart kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Baum Nr. 51 wurde im Bereich des alten Astschnittes (Abb. Nr. 13) ein Mulmkörper vorgefunden, der von der Art, Struktur und Menge für ein Vorkommen ausreichen könnte. Weiterhin reicht die Ausfäulung ins Innere des alten Stammes. Durch einen Fachgutachter ist der betreffende Baum vor einer Fällung näher zu untersuchen.

Schutzgut Landschaftsbild

Aus östlicher und nordöstlicher Richtung werden eine Einsehbarkeit des Vorhabens und damit eine Veränderung des Landschaftsbildes eintreten. Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen des Landschaftsbildes sind demzufolge vorzunehmen.

Schutzgebiete und –objekte, Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Internationale Schutzgebiete wie z.B. FFH-Gebiete sind im betreffenden Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Ostrand der Arendseer Hochfläche" ist eine Befreiung von den Verboten im Rahmen des Planverfahrens erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen und der Siedlungsnähe sind nur geringe Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. So sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht erkennbar bzw. als nicht relevant zu bewerten.

cc) *der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,*

Durch die geplante Nutzung für den Einzelhandel kann es in gewissem Umfang durch den Besucher- und Lieferverkehr zu einer Erhöhung der verkehrsbeeinflussten Wirkungen kommen. Der Verkehr der angrenzenden B 189 sowie der Krumker Straße sind hierbei jedoch als deutliche Vorbelastungen zu sehen.

Weiterhin wird die künftige Nutzung die Lichteinwirkung durch die Gebäudeinnen- sowie Außenbeleuchtungen erhöhen. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und gezielte Festsetzungen des B-Plans können solche entsprechenden Wirkungen jedoch minimiert werden.

Weitere Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

dd) *der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*

Durch den Betrieb der verschiedenen Einrichtungen des Einzelhandels wird es in gewissem Umfang zur Erzeugung von Abfällen kommen. Die fachgerechte Entsorgung der Abfälle ist jedoch Bestandteil der Betriebskonzepte.

ee) *der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*

Erkennbare Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

ff) *der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,*

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben von benachbarten Plangebieten ist nicht erkennbar. Entsprechende Vorhaben sind nicht bekannt.

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

Mögliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima oder die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht abzuleiten. Die Nutzung des SO Einzelhandel wird im Hinblick auf z.B. die Wärmeerzeugung für Heizungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik ausgerichtet sein.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

Bei dem hier vorliegenden Vorhaben kommt es während Bau- und Betriebsphase nicht zu erheblichen Auswirkungen durch den Einsatz der vorgesehenen Techniken oder Stoffe. Es ist bei dem Bau und Betrieb von der Verwendung von Materialien nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen.

c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Folgende grundsätzlichen Maßnahmen, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen zu minimieren, zu vermeiden oder auszugleichen, sind:

Allgemeine Maßnahmen

- Einhaltung DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase
- Minimierung notwendiger Wegeanbindungen, Reduzierung von Vollversiegelungen, Wiedereinleitung von Regenwasser
- Bündelung von erschließenden Leitungstrassen

Ausgleichsmaßnahmen

1. Pflanzung von Baum- / Strauchhecken auf insgesamt 1.457 m² in der festgesetzten SPE-Fläche mit dem Kennbuchstaben A.
2. Pflanzung von Strauchhecken auf insgesamt 729 m² in der festgesetzten SPE-Fläche mit dem Kennbuchstaben B.
3. Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens als Wasserspeicher und Amphibienlebensraum (Maßnahme A1).
4. Zur Eingrünung der Verkehrs- und Parkflächen des Sondergebiets Einzelhandel Bepflanzung mit 7 heimischen Bäumen (Maßnahme A2).

Artenschutzmaßnahmen

1. Anbringung von 4 Brutvogelersatzniststätten innerhalb von Bäumen des B-Plangebiets (CEF 1).
2. Anbringung von 8 Fledermaus-Ersatzquartieren an Gebäuden und Bäumen des B-Plangebiets (CEF 2).
3. Einhaltung einer Bauzeitenregelung für Brutvögel – V/M 1
4. Fällbegleitung Fledermäuse, Baumfällung Linden Nr. 51 und 52 – V/M 2
5. Kontrolluntersuchung Käferart *Eremit* an Linde Nr. 51 – V/M 3

Artenschutzmaßnahmen

Brutvögel

CEF-Maßnahme – Anlage von Ersatzniststätten (CEF 1)

Für den Revierverlust der 2 Brutvogelarten *Kohlmeise (1 BP)* und *Star (1 BP)* sind bauvorgezogene CEF-Maßnahmen in Form des Anbringens von Nisthilfen in funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort anzubringen. Je betroffenem Brutpaar sind 2 Nisthilfen anzubringen.

Folgende Nisthilfen sind zu verwenden bzw. anzubringen:

Tabelle 3: Anbringen von Ersatzniststätten (CEF-Maßnahme 1)

Vogelart	Nisthilfe (Fa. Schwegler o. glw.)	Anzahl	Anbringort
<i>Kohlmeise</i>	2 x Nisthöhle 2M (32 mm)	2	Verbleibende Linden des B-Plangebiets
<i>Star</i>	Nisthöhle 3SV Ø 34 mm	2	
Summe		4	

Die Niststätten sind artgerecht vor der Beeinträchtigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der brutfreien Zeit ist die Ersatzniststätte bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu dokumentieren.

Kostenschätzung

Nisthilfen, inkl. Anbringung

4 Stck á 150,00 € = 600,00 €

netto gesamt: **600,00 €**

Bauzeitenregelung – V/M 1

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

Fledermäuse

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von potentiellen Quartierstandorten in den beiden Lindenbäumen.

Baubedingte Wirkung (V/M 2): Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist eine Fällbegleitung vorzusehen. Durch einen Fachgutachter ist der Baum vor einer Fällung hinsichtlich eines Besatzes an Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen sind Tiere artgerecht zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen.

CEF-Maßnahme: Montage von 8 Fledermauskästen (Ansatz: 3 Kästen Baum-Nr. 52, 5 Kästen Baum-Nr. 51).

Ersatzquartiere Fledermäuse – CEF-Maßnahme 2

Montage von 8 Fledermauskästen folgender Modelle (Fa. Hasselfeldt o. glw.) an Bäumen oder Gebäuden des B-Plangebiets.

Tabelle 4: CEF-Maßnahme Fledermäuse – Fledermauskästen an Bäumen / Gebäuden

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

Kastentyp (Fa. Hasselfeldt o. glw.)	Art des Kastens / Be- günstigte Arten / Maße / Gewicht	Anzahl	Foto (Quelle: Fa. Hasselfeldt)
Fledermaushöhle mit dreifacher Vor- derwand 14 mm Einflug	Sommerquartier für u.a Braunes Langohr oder Abendsegler auch für z.B. Mausohr, Breitflü- gelfledermaus und Zwergfledermaus H 25 cm, B 18 cm, T 27 cm / 6 kg	2	
		8	

Anzahl: 8 Stck

Anbringort: an geeigneten Wänden von Gebäudeflächen des SO Einzelhandels oder geeigneten Bäumen

Zeitpunkt: Anbringen vor der Fällung der Linden

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

Kostenschätzung

Fledermauskästen, inkl. Anbringung

8 Stck á 100,00 € = 800,00 €

netto gesamt: **800,00 €**

Eremit – V/M 3

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von potentiellen Habitatflächen in der Linde Nr. 51.

Kontrollmaßnahme: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist vor einer Fällung eine Kontrolluntersuchung durch einen Fachgutachter durchzuführen.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Unter Kapitel 2a wurde bereits eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) durchgeführt. Weitere Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant bzw. nicht möglich.

e) *eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j*

Erheblich nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie auf Schutzgüter einschließlich Wechselwirkungen) sind für das Vorhaben aufgrund der Vorbelastungen bzw. der geplanten Nutzungsweise nicht vorhanden.

3 Zusätzliche Angaben

a) *eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,*

Bei der Umweltprüfung wurde das einheitliche Verfahren zur Kartierung von Biotopen⁹ angewandt. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht gegeben.

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

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

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

Der B-Plan hat eine Größe von 1,48 ha.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie den ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Fleischer).

Das Vorhaben soll auf einer frisch beräumten Fläche einer ehemaligen Mischnutzung bestehend aus einer kleineren Geflügelhaltungsanlage, Gemüseanbau sowie einer Weihnachtsbaumkultur realisiert werden. Aktuell stellt sich die beräumte Fläche weitgehend als eine Grünfläche mit frischen Rodungsflächen dar.

Für das Vorhaben erfolgte eine Biotoptypenkartierung sowie weitere Kontrollbegehungen zur Feststellung der Habitatbedingungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Aufgrund der vorwiegend anthropogenen Vornutzung des Plangebiets bzw. der vor kurzer Zeit erfolgten Beräumung erfolgten keine gesonderten Arterfassungen.

Für die Zufahrt zum Plangebiet wird es erforderlich 2 Altbäume an der Krumker Straße zu fällen. Die beiden Linden unterliegen dem Schutz gemäß § 29 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 NatSchG LSA. Die Kronenfläche der geplant zu fällenden Bäume nimmt insgesamt 354 m² ein. Für die Fällung der als wertvoll anzusehenden Altbäume ist eine gesonderte Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal erforderlich.

⁹ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) (1991): Biotopkartierung Bundesland Sachsen-Anhalt

Die Altbäume wurden im blattlosen Zustand hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz untersucht. Im Ergebnis konnte aufgrund des Vorhandenseins von zahlreichen Höhlungen und Ausfaltungen eine Habitataignung der Artengruppen Brutvögel (Star, Kohlmeise) und Fledermäuse, sowie der Holzkäferart *Eremit* nicht ausgeschlossen werden. Für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse werden bauvorgezogene Ersatzniststätten bzw. -quartiere für notwendig erachtet. Das Vorkommen des Eremiten ist über eine weiterführende Kontrolle durch einen Fachgutachter zu bestätigen bzw. auszuschließen.

Im Sondergebiet Einzelhandel kommt es bei einer Umsetzung des Vorhabens zu einer Neuversiegelung von 7.185 m², die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Zum jetzigen Zeitpunkt sollen planintern Sichtschutzpflanzungen aus Baum- / Strauch- und reinen Strauchpflanzungen auf der nördlichen und östlichen Seite des Sondergebiets die Konflikte aus Neuversiegelung sowie Eingriffen in das Landschaftsbild kompensieren. Weiterhin sind eine naturnahe Ausgestaltung eines Regenauffangbeckens sowie eine Begrünung durch Einzelbäume planintern als Maßnahmen vorgesehen.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von rund 21.000 Wertpunkten. Als Maßnahme möglich wäre eine Umwandlung von planinternen und planexternen Ackerflächen in Dauergrünland. Hierzu sind jedoch bis zum Entwurf des B-Plans noch Gespräche mit dem zuständigen Landwirtschaftsbetrieb zu führen.

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Bundesartenschutzverordnung - Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (16.05.2005).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für cir-luftbildgestützte Biotop- und Nutzungstypen-kartierung im Land Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt.1992.
- ORNITHOLOGENVERBAND SACHSEN-ANHALT E.V. (2017): Rote Liste der Brutvögel des Landes Sachsen-Anhalt. Band 22, Sonderheft 2017
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSchG LSA) Vom 10. Dezember 2010
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. MBL. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004.
- Südbeck et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Vorentwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand von 03/2019, erarbeitet von Thomas Jansen Ortsplanung, Blumenthal.
- Vorschrift, neugefaßt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017.