

Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen
Bebauungsplan
"Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"
Begründung mit Umweltbericht

Satzung

Auftraggeber
Hanseatic Bauträger GmbH
Phoenixallee 11
31137 Hildesheim



Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Altmark
Bahnhofstraße 2
39638 Gardelegen

Dipl. Ing. Volker Herger
Stadtplaner

Dipl. Ing. (FH) Kerstin Zeiler
Bauleitplanung / Landentwicklung

Dipl. Ing. (Uni) Alexandra Kupietz
Landespflege / Umwelt

Stand 23. Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage im Raum	5
1.3	Verkehrerschließung und öffentliches Verkehrsnetz.....	6
1.4	Grenze des Geltungsbereiches	6
2	Rechtsgrundlagen	7
2.1	Gesetze, Verordnungen, Vorschriften.....	7
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Planungen der Hansestadt Gardelegen.....	10
4	Rahmenbedingungen und öffentliche Belange.....	12
4.1	Lage des Geltungsbereiches	12
4.2	Geltungsbereich	12
4.3	Erfordernis der Planung.....	13
4.4	Bestand und Realnutzung	13
4.5	Topografie	13
4.6	Eigentumsverhältnisse.....	13
4.7	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	14
4.8	Altlasten und Bodenschutz	14
4.9	Denkmalschutz und Archäologie	14
4.10	Kampfmittelfreiheit.....	15
4.11	Wasser	15
4.12	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	15
4.13	Brandschutz.....	16
4.14	Immissionsschutz	16
4.15	Vegetation und Nutzung	17
4.16	Naturschutz	17

5	Festsetzungen	18
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	18
5.5	Verkaufsflächen	19
5.6	Verkehrsflächen	21
5.6.1	Öffentliche Verkehrsflächen	21
5.6.2	Private Verkehrsflächen	22
5.7	Brandschutz	22
5.8	Grünordnung	22
6	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	23
6.1	Flächenbilanz	23
6.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	23
7	Quellenangaben	24
8	Umweltbericht	25
8.1	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	25
8.1.1	Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	25
8.1.2	Schutzgut Boden / Geologie / Relief	33
8.1.3	Schutzgut Wasser	36
8.1.4	Schutzgut Klima / Luft	38
8.1.5	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch	40
8.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	40
8.1.7	Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen	41
8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	44
8.2.1	Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	44
8.2.2	Schutzgut Boden / Geologie / Relief	45
8.2.3	Schutzgut Wasser	46
8.2.4	Schutzgut Klima / Luft	47
8.2.5	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch	47

8.2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	48
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	48
8.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
8.3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	49
8.3.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	50
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich / Grünordnerische Festsetzungen	60
8.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 9 Nr. 1a BauGB)	62
8.4.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	62
8.4.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	63
8.4.4	Grünordnerische Hinweise	64
8.5	Zusätzliche Angaben	66
8.5.1	Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden.....	66
8.5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	68
8.5.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelt- auswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring).....	69
8.6	Zusammenfassung	70
9	Anlagen	71
	Anlage 1: Gehölzliste.....	72
	Anlage 2: Eingriffsbilanzierung - Bestand.....	75
	Anlage 3: Eingriffsbilanzierung - Planung.....	76
	Anlage 4: Externe Kompensation - Innenbereich	77
	Anlage 5: Externe Kompensation - Außenbereich.....	78
	Anlage 6: Maßnahmenblatt externe Kompensation - Innenbereich	79
	Anlage 7: Maßnahmenblatt externe Kompensation - Außenbereich	84

1 Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einzelstandort - Vor dem Salzwedeler Tor" am 25.01.2021 beschlossen. Am Standort soll die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers planerisch vorbereitet werden.

Seit Jahren versucht die Hansestadt Gardelegen, im zentralen Versorgungsbereich "Hauptzentrum Altstadt" einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, bisher jedoch ohne Erfolg. Die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels, seine Flächengrößen- und Verkehrsforderungen konnten in der Innenstadt nicht erfüllt werden. Das zentrumsnahe ehemalige Volkshaus in der Straße Vor dem Salzwedeler Tor steht seit einigen Jahren leer. Der Eigentümer plant keine Weiterentwicklung der Tanzstätte mit Saalgebäude. Damit ergibt sich die Möglichkeit, die Fläche für die Errichtung eines Nahversorgungszentrum nachzunutzen.

Ein Flächennutzungsplan für die Hansestadt Gardelegen liegt vor und wurde im Juli 2020 rechtswirksam.

Die geplante Nutzung für großflächigen Einzelhandel lässt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht entwickeln, sodass nach § 8 Abs. 3 BauGB ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfolgen muss, der das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum darstellen soll.

1.2 Lage im Raum

Das Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ist Teil des ländlichen Siedlungsraums der Altmark im Norden Sachsen-Anhalts.

Im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt, die am 1. Januar 2011 in Kraft trat, ist sie mit einer Flächengröße von 632 km² (nach Berlin und Hamburg) zur flächenmäßig drittgrößten Stadt der Bundesrepublik Deutschland angewachsen.

Sie besteht aus dem Ortsteil Gardelegen und weiteren 49 Ortsteilen.



Abbildung 1:
Lage der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen
(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Vermessung Sachsen-Anhalt)

1.3 Verkehrserschließung und öffentliches Verkehrsnetz

In der Hansestadt Gardelegen liegt der Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen. Das sind die Bundesstraße B 188 von Stendal nach Wolfsburg und die Bundesstraße B 71 von Haldensleben nach Salzwedel.

Der Vorhabenstandort liegt ca. 200 m vom Stadtzentrum der Hansestadt Gardelegen entfernt an der Straße Vor dem Salzwedeler Tor, die von ihrer Verkehrsbedeutung als örtliche Hauptstraße einzuschätzen ist und den historischen Stadtkern mit den umliegenden Siedlungsbereichen verbindet.

1.4 Grenze des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Straße Vor dem Salzwedeler Tor und im Westen durch den Klammstieg begrenzt. Im Osten grenzt ein unbefestigter Weg an das Plangebiet, welcher dem hier verlaufenden Rottgraben folgt. Im Norden grenzen Bestandwaldflächen an das Plangebiet.

Auf Teilflächen ist eine Garten-/Erholungsnutzung erkennbar.

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Gesetze, Verordnungen, Vorschriften

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)

Er wurde der Öffentlichkeit und den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und den Personen des Privatrechts die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der 1. Entwurf der Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 zur Anpassung an die Ziele des LEP 2010 LSA, seine Begründung, der Umweltbericht und zweckdienliche Unterlagen wurden ausgelegt. Das Verfahren zur Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 wurde eingestellt. Gegenwärtig liegt die allgemeine Planungsabsicht, einen neuen REP aufzustellen, vor. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Regionalversammlung, 87. Sitzung, am 22.06.2022 mit der Beschlussdrucksache 05/2022 gefasst.

Die Hansestadt Gardelegen wird im künftigen Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und auch in der Überarbeitung des Regionalen Entwicklungsplan Altmark als Mittelzentrums vorgesehen.

In den Geltungsbereich des hier zu betrachtenden Bebauungsplans ragt ein schmaler Streifen des Vorranggebietes Hochwasserschutz IV Milde hinein, welches aktuell noch im in der Überarbeitung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan Altmark enthalten ist. Der Geltungsbereich befindet sich aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der im Juli 2020 rechtswirksam wurde.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes teilweise als gemischte Baufläche dar. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Wald dargestellt. Auf der Grundlage der aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll den Bau einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung planerisch vorbereiten. Dazu ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und im gekennzeichneten Bereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO darzustellen (Abb. 3).

Nach § 8 Abs. 3 BauGB ist ein paralleles Änderungsverfahren des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich.

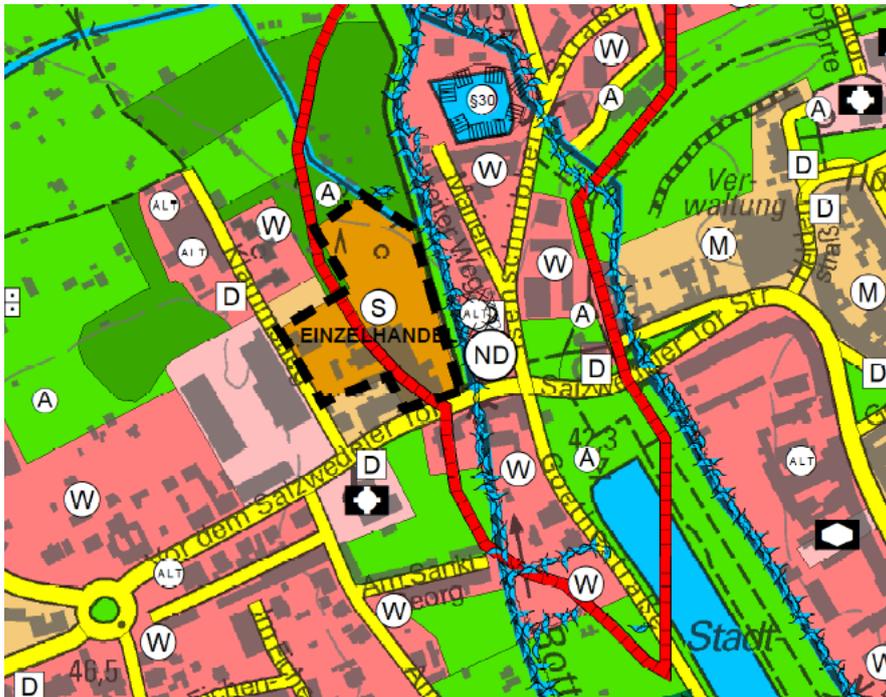


Abbildung 3:
Auszug aus der 2. Änderung Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen
mit Abgrenzung des Plangebietes

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor" vom 25.01.2021 wurde erwähnt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden soll. Das Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Gardelegen mit frühzeitiger Beteiligung des Vorentwurfs und Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf wurde erfolgreich abgearbeitet, sodass die finale Genehmigungsfassung im I. Quartal 2024 beim Altmarkkreis Salzwedel beantragt werden wird.

3.3 Planungen der Hansestadt Gardelegen

Die Hansestadt Gardelegen verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches auf der Homepage der Hansestadt Gardelegen eingesehen werden kann. Das Einzelhandelskonzept wurde 2017 fortgeschrieben. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Zentren relevanten Sortimente für die Hansestadt Gardelegen festzulegen und eine Steuerungsmöglichkeit zu haben, dass diese nicht außerhalb des zentralen Versor-

gungsbereiches entstehen können. Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Quellenverz. (2)) ist der Standort Vor dem Salzwedeler Tor als Nahversorgungsstandort bewertet.

Es haben sich der Discounter Lidl, Getränkemarkt, Bäckerei, Fleischerei, Blumenladen und Schuh- und Bekleidungsfachmarkt angesiedelt.

Das Gebäude des Schuhmarktes wurde bereits abgebrochen. Diese Nutzung ist erloschen. Seit Jahren wird im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Altstadt“ die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu angestrebt. Inzwischen hat sich herauskristallisiert, dass es schwer bzw. gänzlich unmöglich ist, in der Altstadt eine Neuan siedlung eines Lebensmittelmarktes umzusetzen.

Die hohen Anforderungen an Bestandsimmobilien im Altstadtbereich sowie die mit der Nutzung einhergehenden einzuhaltenden gesetzlichen Bestimmungen und die Entwicklung des Einzelhandels im Ganzen (Mehrbedarf an Verkaufsfläche) sind nicht in Einklang zu bringen.

Das Planvorhaben und der bestehende Nahversorgungsstandort Vor dem Salzwedeler Tor bilden künftig eine gemeinsame Versorgungseinheit.

Das Einzelhandelskonzept der Hansestadt Gardelegen wurde um eine Auswirkungsanalyse/Verträglichkeitsgutachten mit dem geplanten Vorhaben ergänzt (Quellenverz. (2)).

4 Rahmenbedingungen und öffentliche Belange

4.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt westlich des historischen Stadtkerns der Hansestadt Gardelegen unweit der historischen Wallanlagen, die im Mittelalter die Stadt vollständig umschlossen haben. Das Salzwedeler Tor war einer der befestigten Zugänge in die Stadt und die abgehende Straße wurde "Vor dem Salzwedeler Tor" bezeichnet. Die Straße "Vor dem Salzwedeler Tor" bildet teilweise die südliche Plangebietsgrenze. Südlich grenzen zwei weitere Flurstücke an das Plangebiet. Das westliche Flurstück von beiden wird zu Wohnzwecken genutzt, das östlich gelegene Flurstück wird gemischt genutzt. Im Erdgeschoß befindet sich ein Fleischergeschäft und weitere gewerbliche Nutzungen.

Das Obergeschoß wird zu Wohnzwecken genutzt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Straße "Klammstieg". Der Klammstieg erschließt mehrere Wohnhäuser nördlich des Plangebietes und führt weiter in ein Kleingartengebiet. Für das nordwestlich des Plangebietes liegende unbebaute Flurstück 983 wurde mit Datum vom 15.08.2023 ein Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteschuppen erteilt.

Westlich des Klammstieges befindet sich ein Einkaufsmarkt der Firma Lidl. Die Erschließung des Einkaufsmarktes und weiterer im Bestand vorhandener Verkaufs- und gewerblicher Einrichtungen erfolgt ebenfalls über den Klammstieg. Im Norden grenzen Wald- und Grünflächen an den Geltungsbereich.

Im Osten begrenzt ein unbefestigter Weg das Plangebiet, welcher dem östlich des Weges verlaufenden Rottgraben folgt und dann ebenfalls weiter in das schon erwähnte nördlich gelegene Kleingartengebiet führt.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gardelegen, Flur 14, die Flurstücke 404, 405 und 983-teilweise. Der Geltungsbereich ist 1,05 ha groß.

4.3 Erfordernis der Planung

Bis zu einer Geschoßfläche von weniger als 1.200 m² sind Einzelhandelseinrichtungen in Wohn- und Mischgebieten in der Regel zulässig. Liegt der Wert darüber, sind Einzelhandelseinrichtungen üblicherweise nicht mehr mit den zulässigen Nutzungen in Wohn- und Mischgebieten verträglich.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind dann nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Das ist in der Regel der Fall, wenn die Geschoßfläche 1.200 m² übersteigt. Dieser Wert wird im Plangebiet überschritten. Die Geschoßfläche nach § 20 Abs. 1 BauNVO beträgt ca. 3.325 m². Damit ist eine Großflächigkeit der Handelseinrichtung gegeben und für deren Errichtung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich.

4.4 Bestand und Realnutzung

Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 404 und 405 die ehemalige Tanzstätte "Volkshaus". Die Tanzstätte steht aktuell leer. Eine Wiederinbetriebnahme ist nicht geplant.

Der nördliche Teil des Flurstückes 405 weist einen teilweisen Baum- und Strauchbewuchs auf.

Westlich des Gebäudes "Volkshaus" auf dem Flurstück 983 sind weitere gewerblich genutzte Gebäude vorhanden.

4.5 Topografie

Das Plangebiet ist in sich eben, weist keine markanten Höhensprünge auf, fällt jedoch im Norden zum Gewässer hin deutlich ab. Die mittlere Höhe beträgt etwa 40 m NHN.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsübertragung der Plangebietsflächen ist durch den Vorhabenträger gesichert. Die Eigentumsverhältnisse stehen der Planung nicht entgegen.

4.7 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Eine Baugrunduntersuchung mit Datum vom 19.07.2022 liegt vor.

4.8 Altlasten und Bodenschutz

Eine aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.10.2020 liegt vor. Das Plangebiet ist nicht als altlastenverdächtige Fläche oder Altlast erfasst.

4.9 Denkmalschutz und Archäologie

Mit Schreiben vom 04.08.2023 hat das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und darüber hinaus ein archäologisches Kulturdenkmal befindet. Die Lage des Kulturdenkmals wurde in die Planzeichnung übernommen.

Es handelt sich um eine mittelalterliche Besiedlung im Bereich vor der Stadtmauer. Sie wurde über Lesefunde und Notbergungen bekannt und Baugrunduntersuchungen weisen auf Aufschüttungen hin, die als Siedlungszeiger gewertet werden.

Gemäß §§ 1 und 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Die Umsetzung des Bebauungsplans würde einen erheblichen Eingriff darstellen, der mit Veränderungen und Beeinträchtigungen einhergehen könnte.

Dem Vorhaben wurde zugestimmt, vorbehaltlich der Einhaltung der Bedingung, dass eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt baubegleitend durchgeführt wird im Sinne einer Sekundärerhaltung. Das Landesamt führt die Dokumentation aus und die Kosten werden nach dem Verursacherprinzip dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

Bedingt durch die Siedlungsgeschichte der Region können weitere Funde nicht ausgeschlossen werden, sie sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel umgehend anzuzeigen und die Fundstelle ist angemessen zu sichern.

4.10 Kampfmittelfreiheit

Mit Schreiben vom 09.05.2022 hat das Ordnungsamt des Altmarkkreises Salzwedel festgestellt, dass im Geltungsbereich über Kampfmittel keine Erkenntnisse gewonnen werden konnten und davon auszugehen ist, dass keine Kampfmittel aufgefunden werden.

4.11 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Stand- oder Fließgewässer erster Ordnung vorhanden.

Ein Graben, der an das Gewässer 2. Ordnung Vorfluter Nr. 3615/000 anbindet, stellt ebenfalls ein Gewässer 2. Ordnung dar. Er verläuft parallel zur nordöstlichen Grenze.

Ein weiterer Graben verläuft im westlichen Bereich parallel zu den drei Grundstücken „Am Klammstieg“ Richtung Norden. Beide Fließgewässer sind wasserführend und der Grabenverlauf wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

4.12 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsflächen der Hansestadt Gardelegen. Die vorhandene Gebäudesubstanz steht leer und wurde früher als Gaststätte, Festsaal und Tagungsstätte genutzt.

Die Medien Elektroenergie, Wasser und Telekommunikation liegen am Standort an. Leitungsausgänge von AVACON, von Vodafone GmbH und vom Wasserverband Gardelegen liegen vor und sind in der konkreten Bauausführungsplanung zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung einer stabilen Elektroenergieversorgung wird eine Trafostation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet. Dazu wurde am Klammstieg eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Elektrizität - festgesetzt.

Die Grundstücksanschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser müssen in ihrer Dimensionierung und (Material-)Ausführung angepasst werden.

Es besteht ein Oberflächenwasser-Entwässerungskonzept für das anfallende Niederschlagswasser. Das saubere Niederschlagswasser der Dachflächen wird zum Teil durch die Dachflächenbegrünung genutzt, der überschüssige Anteil kann in den angrenzenden Vegetationsflächen versickern bzw. direkt ohne Behandlung, aber gedrosselt in den Rottgraben eingeleitet werden. Das verschmutzte Niederschlagswasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen bedarf einer Behandlung zur Abscheidung der Schmutzpartikel und der gelösten Stoffe. Der Wirkungsgrad der Niederschlagswasserbehandlungsanlage soll mind. 63,2 % betragen. Über eine geeignete Regenrückhaltung ist die Drosslung der Einleitung in den Rottgraben auf maximal 9 l/s zu beschränken.

Wassergefährdende Stoffe fallen während des Betriebes des geplanten Vorhabens nicht an und werden auch nicht verwendet.

Eine Nutzung von Grauwasser ist nicht vorgesehen.

Eine Erdwärmenutzung ist im Geltungsbereich nicht avisiert.

4.13 Brandschutz

Die Hansestadt Gardelegen hat mit Schreiben vom 30.09.2023 mitgeteilt, dass eine Löschwasserversorgung aus dem benachbarten Stadtgraben sichergestellt werden kann. Weitere Festlegungen werden im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt.

4.14 Immissionsschutz

Die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung verursacht Lärmemissionen durch Kundenverkehr, Anlieferungsverkehr, Warenumschlag und den Betrieb von Lüftungsanlagen, Kühlanlagen und der Haustechnik.

In der nahen Umgebung des Plangebietes (nördlich und östlich) sind schützenswerte Nutzungen (Wohnhäuser) vorhanden.

Zur Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der benachbarten Wohnnutzung wurde eine Lärmprognose erarbeitet.

Der Schallimmissionsprognose ist zu entnehmen, dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie sie Schallschutzwälle oder -wände darstellen, erforderlich werden.

Die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen wird sichergestellt, weil die Betriebszeiten (Öffnungszeiten des Marktes und Warenanlieferungen) auf den Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr begrenzt sind. Im Beurteilungszeitraum "Nacht" (22.00 - 06.00 Uhr) wird durch den Betriebsausschluss des Marktes der nach der TA Lärm einzuhaltende Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 40 dB(A) unterschritten, so dass keine zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden (Quellenverz. (1)).

Die Lärmprognose wurde bezogen auf den neuen Standort des geplanten Wohnhauses in unmittelbarer Nachbarschaft des Einzelhandelsstandortes (Vorbescheid vom 15.08.2022 (Az.: Y631154)) ergänzt (Quellenverz. (5)).

4.15 Vegetation und Nutzung

Im Süden des Plangebietes befinden sich Gebäude und der Parkplatz der früheren Tanzstätte "Volkshaus". Die Gebäude werden aktuell nicht genutzt. Westlich des Gebäudes der Tanzstätte "Volkshaus" liegt das Flurstück 983, dessen Gebäude auf eine frühere gewerbliche Nutzung hinweisen.

Der nördliche Teil des Flurstückes 405 ist unbebaut. Die Flächen haben einen durch Sukzession entstandenen Baum- und Strauchbewuchs.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen ist die Sukzessionsfläche als Fläche für Wald dargestellt. Eine Biotopkartierung liegt vor.

4.16 Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Schutzgebieten, wie sie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum (SO-EKZ) ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe für Brot- und Backwaren und für Textilien und Schuhe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung Grundflächenzahl erfolgt im Teil A: Planzeichnung in der Nutzungsschablone.

Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) beträgt 53,08 m über DHHN2016. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt im Teil A: Planzeichnung in der Nutzungsschablone.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die mit hochbaulichen Anlagen zu überbauenden Flächen des Plangebietes sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze mit der Bezeichnung St/N sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO allgemein zulässig. Die Stellplätze sind ebenerdig und stützenfrei zu errichten.

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze mit der Bezeichnung St/N sind Abstellanlagen für Einkaufswagen, Paketstationen, Ladestationen für E-Autos und E-Bikes gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Im Teil A: Planzeichnung ist die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen festgesetzt und nimmt eine Fläche von 0,46 ha ein.

5.5 Verkaufsflächen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt.

Für Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs und den Verkauf von Brot und Backwaren beträgt die zulässige Verkaufsfläche ca. 1.950 m².

Für Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Textilien beinhaltet die zulässige Verkaufsfläche ca. 330 m² und zum Verkauf von Schuhen umfasst die zulässige Verkaufsfläche ca. 350 m².

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH hat eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Vor dem Salzwedeler Tor in der Hansestadt Gardelegen“ im Jahr 2022 erstellt. Hierin wurden ebenso die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt überprüft.

Die Festsetzung der Verkaufsraumflächenbegrenzung wird dahingehend städtebaulich begründet, dass gemäß der Auswirkungsanalyse durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers insgesamt keine nachhaltig schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Gardelegen oder auf sonstige schützenswerte Standortlagen zu erwarten sind.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Planstandort der neu hinzukommenden Agglomeration von Lebensmittelvollversorger, Textilfachmarkt und Schuhfachmarkt am Standort Vor dem Salzwedeler Tor im Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Hansestadt Gardelegen liegt und somit das Konzentrationsgebot erfüllt wird, sofern auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

Durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers werden keine stärkeren wettbewerbliche Wirkungen innerhalb der Hansestadt Gardelegen, unter an-

derem gegenüber dem benachbarten Lebensmitteldiscounter, erwartet. Mit einer Betriebsabschmelzung ist hier nicht zu rechnen, zudem handelt es sich um rein wettbewerbliche Effekte.

Die geplante Verlagerung des schon am Nahversorgungsstandort ansässigen Textilmarktes mit ca. 330 m² Verkaufsfläche wird nur geringe Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand zur Folge haben. Gleiches gilt für die Verlagerung eines Schuhfachmarktes mit ca. 350 m² Verkaufsfläche, der bis 2021 am Nahversorgungsstandort Vor dem Salzwedeler Tor ansässig war. Die Berechnungen der Gutachter belegen somit, dass auch keine Schädigungen von schützenswerten Standortlagen sowohl innerhalb der Hansestadt Gardelegen als auch innerhalb des untersuchten Verflechtungsraumes auftreten, womit das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird.

Insgesamt wird der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes Gardelegen erwirtschaftet, womit das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Aus räumlich-städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Standort um eine integrierte Versorgungslage des anerkannten Nahversorgungsstandortes Vor dem Salzwedeler Tor (vgl. Einzelhandelskonzept der Hansestadt Gardelegen 2017), der durch das Projektvorhaben, die ergänzende Ansiedlung eines Supermarktes, nachhaltig gestärkt wird. Weiterhin befindet sich der Planstandort innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes Hansestadt Gardelegen und verfügt grundsätzlich über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie einen Anschluss an das bestehende Fußwegenetz. Folgerichtig wird das Integrationsgebot gemäß Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt erfüllt.

Schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl auf Funktion und Entwicklung zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb von Gardelegen sowie die wohnortnahe Versorgung sind demzufolge nicht zu erwarten.

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und der ergänzenden Fachmärkte Schuhe und Textilien am Standort Vor dem Salzwedeler Tor in Hansestadt Gardelegen ist raumordnerisch somit vollständig vereinbar mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Da das Vorhaben eine verkehrserzeugende Wirkung entfaltet, wird sich auf der Straße Vor dem Salzwedeler Tor eine erhöhte Verkehrsbelastung einstellen, deren Auswirkungen in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt wurden (Quellenverz. (4)).

Darin wurden die Verkehrsströme zwischen den nächstliegenden Knotenpunkten nach Stufen A - F bewertet und untersucht. Es wurde davon ausgegangen, dass Verkehrsströme ohne die Einrichtung einer Lichtsignalanlage bewältigt werden können.

Das Gutachten ordnet den zukünftigen Verkehrsfluss der Stufe B zu:

"Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering."

Zusammengefasst kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Der Knoten 1 (Klammstieg/Vor dem Salzwedeler Tor) kann auch mit zusätzlichen Verkehren durch die neuen Einzelhandelsnutzungen in seinem heutigen Ausbauzustand verbleiben. Er verfügt dann über eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.

Knoten 2 (direkte Anbindung der neuen Einzelhandelsnutzungen an die Straße Vor dem Salzwedeler Tor) ist neu anzulegen. Hierbei wäre gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ein Aufstellbereich für Linksabbieger anzulegen. Allerdings ergibt sich für diese Einmündung auch ohne Linksabbiegehilfe oder Linksabbiegestreifen eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Rückstauungen und längere Wartezeiten sind gemäß den durchgeführten Berechnungen nicht zu erwarten. Gemäß den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) wäre demnach kein Linksabbiegestreifen und keine Linksabbiegehilfe erforderlich. Auch bei kleineren Änderungen bezüglich der Verkehrserzeugung oder der zu erwartenden Verteilung auf die bestehende und vorhandene Zufahrt ist unter Berücksichtigung der für beide Anbindungen ermittelten Verkehrsqualität der Stufe B keine Überlastung der Verkehrsanlagen zu erwarten."

5.6.2 Private Verkehrsflächen

Im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen. Hier werden ebenerdige, stützenfreie Kundenparkplätze, Zufahrten für die Anlieferung, Einkaufswagenstellplätze und weitere Nebenanlagen, wie bzw. Paketstationen, Ladestationen für E-Bikes und E-Autos errichtet. Dieser Bereich ist im Teil A: Planzeichnung als Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt und hat eine Größe von 0,46 ha.

In Richtung des Klammstieges und der Straße Vor dem Salzwedeler Tor wurden innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Breite der Ein- und Ausfahrtsbereiche wurde mit 9,0 m festgesetzt. Grundlage dafür ist eine Planskizze des Vorhabenträgers.

5.7 Brandschutz

Bezüglich des Brandschutzes sind im Rahmen des Bebauungsplans keine Festsetzungen erforderlich. Weitere Festlegungen werden im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt.

5.8 Grünordnung

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

Die Flächen im Geltungsbereich sind teilweise bebaut bzw. versiegelt. Die im Bestand bebauten und versiegelten Flächen haben eine Größe von 0,42 ha. Die geplante Neubebauung mit einem Einkaufszentrum erfordert den Abriss bzw. die Entsigelung aller baulichen Anlagen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 werden 0,84 ha dauerhaft versiegelt. Die zusätzliche Neuversiegelung beträgt 0,42 ha. Für die Mehrversiegelung von 0,42 ha wird eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Da die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden können, erfolgen weitere Kompensationsmaßnahmen auf planexternen Flächen.

6 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet nimmt insgesamt eine Fläche von 1,05 ha ein.

Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

- überbaubare Sonstige Sonderbaufläche (SO-EKZ)
(mit hochbaulichen Anlagen) 0,59 ha,
- Fläche für Nebenanlagen/Kundenparkplatz 0,46 ha,
- Wasserfläche 0,006 ha,
- Fläche für Versorgungsanlagen 0,002 ha.

6.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Für die Hansestadt Gardelegen entstehen bei der Durchführung des Planverfahrens keine haushaltswirksamen Kosten.

Alle Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages, geschlossen mit der Hansestadt Gardelegen, getragen.

7 Quellenangaben

- (1) Schalltechnische Untersuchung - Neubau Lebensmittelmarkt + Fachmärkte; Hrsg. goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 29.03.2022
- (2) Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Vor dem Salzwedeler Tor in der Hansestadt Gardelegen GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, Mai 2022 ergänzende Stellungnahme vom Oktober 2023
- (3) Faunistisch-floristische Untersuchungen – Zwischenbericht; Hrsg. Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Stand April 2022
- (4) Verkehrsuntersuchung - Einzelhandelsnutzung Vor dem Salzwedeler Tor in der Hansestadt Gardelegen; Hrsg. Zacharias Verkehrsplanungen, Mai 2022
- (5) Schalltechnische Untersuchung; Projekt-Nr.: 6272 Immissionsschutz / Gewerbelärm
Schallimmissionsprognose Neubau Lebensmittelmarkt + Fachmärkte Vor dem Salzwedeler Tor in 39638 Hansestadt Gardelegen, Version 2.0, 07.02.2023, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig
ergänzende Stellungnahme vom 27. September 2023
- (6) Vorbetrachtungen Eingriffsbewertung - Anmerkungen zur Bilanzierungstabelle und zu den Zeichnungen, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, 16.02.2023
- (7) Oberflächenwasser – Entwässerungskonzept; Hanseatic Bauträger GmbH, Phoenixallee 11, 31137 Hildesheim, Mai 2023
- (8) Arbeitskarte Eingriffsbilanzierung, 02.02.2023,
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
- (9) Externe Kompensation Außenbereich, 02.02.2023,
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
- (10) Externe Kompensation Innenbereich, 02.02.2023,
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

8 Umweltbericht

Angaben zu dem geplanten Vorhaben sind im Kapitel 4 Rahmenbedingungen und öffentliche Belange enthalten.

8.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

8.1.1 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Die Basis für die Bewertung der Flora und Fauna im Plangebiet bildet eine Vorortbegehung vom 14.03.2022 sowie die Ergebnisse der Faunistisch-floristischen Erfassung durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft. Des Weiteren wurde die Potentielle Natürliche Vegetation (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ) berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen (2019) wird der unbebaute Bereich als Fläche für Wald ausgewiesen. Aufgrund von Sturmschäden im Herbst 2021 mussten einige Bäume gefällt werden, so dass die Fläche keinen geschlossenen Baumbestand ausweist.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb gesetzlicher festgesetzter Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA.

Vorortbegehung am 14.03.2022

Das Gelände ist von der Südseite über die Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“ zugänglich. Im vorderen Bereich zur Straße hin befindet sich die ehemalige Gaststätte „Volks- haus“, die zurzeit leer steht, sowie eine gepflasterte Parkfläche. Im östlichen Bereich wird das Gelände durch einen etwa 2 m hohen Zaun begrenzt, hier haben sich durch die Nutzungsaufgabe einige Sträucher etabliert.

Nördlich an die Parkfläche anschließend hat sich eine Ruderalflur mit Schilf und teilweise dichten Brombeerbeständen entwickelt, die hier teilweise dichte Bestände bilden. Gehölze im zentralen Bereich wurden gerodet (Sturmschäden) und teilweise entfernt. Im westlichen und nördlichen Bereich fassen einige Gehölze das Gelände ein. Der Graben im Nordosten ist ebenfalls zum Teil stark von Brombeeren überwuchert (vgl. Abbildung 1 bis Abbildung 8). Das Grundstück auf dem Flurstück 983 war zum Zeitpunkt der Begehung nicht zugänglich. Im Nordwesten grenzt ein

Wohngebiet an den Untersuchungsraum. Westlich, südlich und östlich ist das Gelände von den Straßen „Klammstieg“, „Vor dem Salzwedeler Tor“ sowie einem Wirtschaftsweg umschlossen. Im Norden schließt sich eine Kleingartenanlage an.



Abbildung 1: Blick von Süden auf das Gelände, teilversiegelte Zuwegung



Abbildung 2: Gehölzbestand im südöstlichen Bereich



Abbildung 3: Teilversiegelter Parkplatz hinter dem Volkshaus



Abbildung 4: Blick auf die Ruderalflur hinter dem Volkshaus



Abbildung 5: Übergang zwischen Parkplatz und Ruderalflur mit Blick Richtung Osten



Abbildung 6: Ruderalisiertes Grünland mit Schilf und Brombeeren



Abbildung 7 und 8: Blick auf die gerodete Fläche, im Hintergrund verschiedene Gehölze in den Randbereichen des Geländes

Die Bedeutung des ruderalisierten Freibereichs als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen wird als gering eingeschätzt. Hier sind die für den Siedlungsbereich typischen Tierarten zu erwarten.

Für die faunistische Betrachtung wurde eine Datenabfrage beim LAU (Mai 2021) durchgeführt. Daten zu Tier- und Pflanzenarten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Faunistisch-floristische Erfassung durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH (Endbericht, Stand: September 2022)

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Erfassung der Biotoptypen und der Artenausstattung in Auftrag gegeben (vgl. Bericht im Anhang). Sie bildet die Grundlage für die Beachtung artenschutzrechtlich relevanter Aspekte einerseits und die Kompensation des baulichen Eingriffs andererseits.

Es wurden die Biotoptypen und die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse und der Reptilien ermittelt sowie im Rahmen einer Potentialanalyse das Vorkommen von Amphibien betrachtet. In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen des Plangebietes (Stand: September 2022) aufgelistet:

Tabelle 1: Biotoptypenspektrum innerhalb des Plangebietes (Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH)

Biotop-Code	Biotoptyp	Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA
Gehölze		
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	-
HRC	Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen	-
HYA	Gebüsche frischer Standorte (überwiegend heimische Arten)	-
HYC	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nicht- heimische Arten)	-
HEB	Alter Einzelbaum, landschaftsprägend	-
HEX	Sonstiger Einzelbaum	-
HEY	Sonstiger Einzelstrauch	-
HGA	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	x
HHD	Zierhecke	-
HHA	Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	x
Gewässer		
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation, sowohl über als auch unter Wasser	-
Röhrichte		
NLA	Schilf-Landröhricht	- (Flächengröße nicht erreicht)
NLB	Rohrglanzgras-Landröhricht	- (Flächengröße nicht erreicht)
Grünland		
GSB	Scherrasen	-
Ruderalfluren		
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	-
UDY	Sonstiger Dominanzbestand	-
Bebauung		
BWA	Einzelstehendes Haus	-

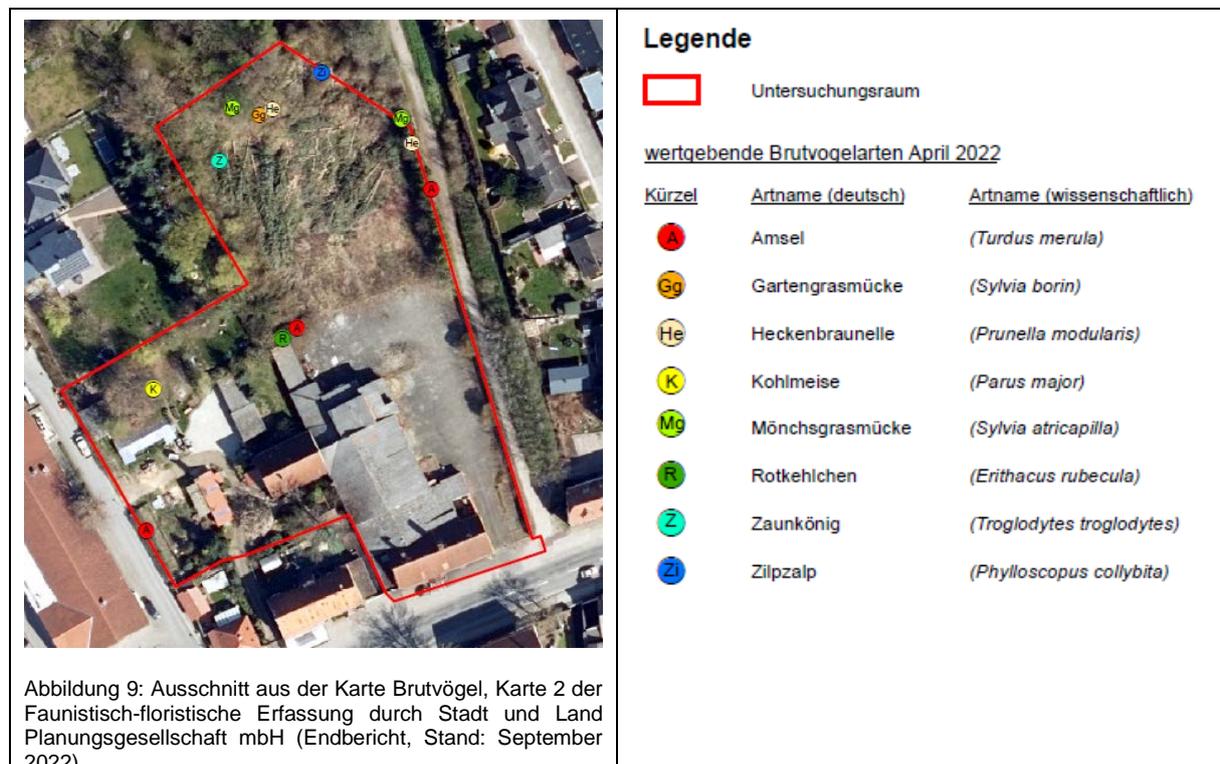
Der Standort wird im Südosten von Bebauung geprägt und im Osten bestimmen Ziergärten die Biotopstruktur. Im zentralen bis nordöstlichen Bereich des Plangebietes haben sich auf Grund von Nutzungsauffassung Ruderalfluren mit dominanzbildenden Arten wie Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Schilf (*Phragmites australis*),

Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) gebildet. Das in diesen Landröhricht vorgefundene Artenspektrum und die geringe Größe verhindern eine Zuordnung in die Kategorie der geschützten Biotope gemäß § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG bzw. § 22 (1) Nr. 8 NatSchG LSA.

Zwei geschützte Biototypen wurden im Rahmen der Kartierung erfasst: eine Hainbuchen-Hecke am Westrand (Innenbereich) und einem Feldgehölz am Nordostrand (Außenbereich) des Plangebietes.

Eine Karte der Biotop- und Nutzungstypen mit Stand Januar 2023 ist Bestandteil der Faunistisch-floristische Erfassung und in der Anlage enthalten. Sie ist die Basis für die Kompensationsmaßnahmenplanung im Rahmen des Umweltberichtes und spiegelt die Bestandssituation wider, vergleiche dazu Blatt-Nr. 01 in der Anlage.

Die Erfassung der Avifauna ergab überwiegend Gehölz gebundene Arten, die in den Gehölzstrukturen im nordöstlichen Randbereich nisten. Die zentral gelegene Ruderalfur fungiert in erster Linie als Nahrungshabitat. Es handelt sich vor allem um häufige, weit verbreitete Arten wie z.B. Amseln, Heckenbraunelle und Mönchsgrasmücke (Auflistung nur beispielhaft, nicht vollständig).



Für Fledermäuse besitzt das Areal eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Es gab keine Anzeichen, dass der Vorhabenstandort als Fortpflanzungshabitat dient, auch nicht im angrenzenden, leerstehenden Gebäudekomplex des Untersuchungsgebietes.

Reptilien konnten im Rahmen der Kartierung nicht nachgewiesen werden.

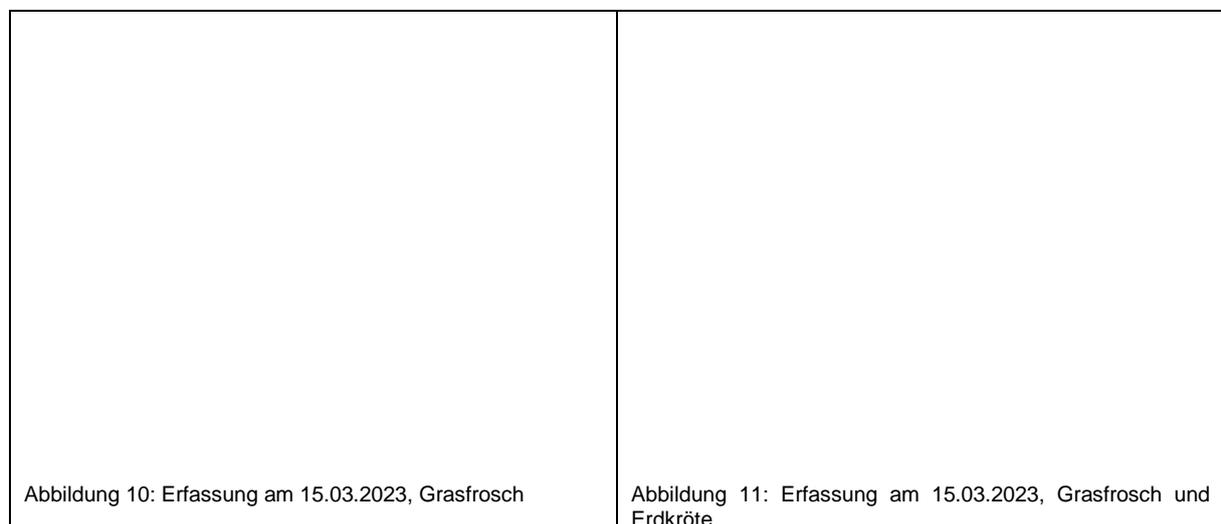
Die Artengruppe der Amphibien wurden vom Gutachterbüro im Rahmen einer Potenzialstudie betrachtet. Es wurden einzelne Individuen dokumentiert und eine Eignung des Untersuchungsgeländes als Sommer- und Überwinterungshabitat beschrieben. Es wurde eingeschätzt, dass das geplante Bauvorhaben nicht zum Verlust von Fortpflanzungshabitaten der Amphibien führen wird. Zudem wurde die Umsetzung eines Amphibienschutzkonzeptes empfohlen, welches die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes um das gesamte Baufeld vor Baubeginn bis zum Ende der Bautätigkeit beinhaltet. Des Weiteren wurde die Ansicht vertreten, auf der Innenseite des Schutzzaunes in regelmäßigen Abständen bodenbündig Fangeimer zu installieren, die während der Wanderung der Amphibien zwischen Anfang März und Mitte Mai täglich zu kontrollieren sind in Verbindung mit der Umsetzung der gefundenen Individuen.

Es werden für alle Artengruppen Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, die im Kapitel 8.4.4 näher erläutert werden. Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vollständig abgewendet werden.

Der Bericht der Faunistisch-floristische Erfassung, verfasst durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, wurde der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel im Januar 2023 zur Verfügung gestellt in Vorbereitung der Mitte Februar 2023 stattfindenden Beratung im Bauamt der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen. Es wurden die Themen Oberflächengewässer, Artenschutz und Bewertung des baulichen Eingriffs durch das geplante Bauvorhaben behandelt.

Die Auswertung dieses Erfassungsberichtes, das Ergebnis der frühzeitigen Trägerbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplans und im Ergebnis des Beratungstermins im Februar 2023 führte die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises aus, dass eine Amphibienkartierung durchzuführen ist. Die Begründung lautete, dass durch das geplante Vorhaben ein wichtiger Lebensraum der Amphibien sowie ein wertvoller Quellbereich betroffen ist.

Auf Initiative des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises wurde bereits im März 2023 der oben beschriebene Amphibienschutzzaun errichtet. Die Kontrollgänge und das Umsetzen der gefundenen Tiere übernahm ein ehemaliger Mitarbeiter der Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises. In den 51 Tagen der Kontrollen wurden an 11 Tagen insgesamt 34 Amphibien erfasst, am stärksten waren die Erdkröten mit 26 Tieren vertreten, gefolgt von Grasfröschen (6 Tiere) und Teichmolchen (2 Tiere). Durch die Existenz des Amphibienschutzzaunes wird ein Wiedereinwandern der verschiedenen Amphibienarten unterbunden



Im Rahmen der Fortpflanzungsaktivitäten legen die Tiere unterschiedliche Strecken zurück, die Erdkröten können bis zu 2.000 m zurücklegen. Der im Untersuchungsraum vorgefundene Schutthaufen aus Steinen, Holz, Bauabrisssmaterialien und Erdaushub bietet einen frostfreien, trockenen Platz abseits der Milde und ihrem zumeist im Winter vernässten Umfeld. Die umgebende Landschaft des Bebauungsplangebietes bestehend aus Gärten, Fließgewässern, Wiesen und Gehölzen stellen mögliche Sommerquartiere dar. Ein herbstliches Einwandern von Amphibien aus den Sommerquartieren in dieses anthropogen geschaffene Winterquartier ist zu vermuten, kann jedoch weitestgehend durch den installierten Amphibienschutzzaun unterbunden werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Amphibien werden im Kapitel 8.4.4 dargestellt.

Neben dem Graben im nordöstlichen Bereich (Gewässer 2. Ordnung Nr. 3.615/000) wurde ein zweiter Graben im nordwestlichen Bereich erfasst, welcher augenscheinlich eine Anbindung an das Gewässer mit der Gewässernummer 3.615/000 hat. Beide Gewässer waren zur Zeit der Erfassung in Teilen schwach wasserführend und stark von der angrenzenden Vegetation zugewachsen. Eine Zuordnung nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA erscheint nicht möglich. Der Status der Gräben ist noch nicht abschließend geklärt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf im Herbst 2022 erfolgte eine Überprüfung durch die Untere Wasserbehörde des Altmarkkreises (AMK) Salzwedel gemeinsam mit dem Unterhaltungsverband Milde-Biese. Der Unterhaltungsverband „Milde/Biese“ teilte am 24.10.2022 mit, dass die Gräben als Gewässer zweiter Ordnung einzustufen sind und dass Gewässerkataster des UHV Milde/Biese entsprechend zu ergänzen ist. Bei einer Einstufung als Gewässer zweiter Ordnung, ist das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sowie die Unterhaltungsordnung des Altmarkkreises Salzwedel zu beachten.

Potentielle Natürliche Vegetation

Im Gebiet der Östlichen Altmarkplatten sind als Potentielle Natürliche Vegetation Flattergras-Buchenwälder im Wechsel mit Linden-Eichen-Hainbuchenwäldern anzusehen. Das Plangebiet gilt als eine nachhaltig veränderte Landschaft und wird als Siedlungsgebiet eingestuft (vgl. Abbildung 12, Daten vom LAU).

Das Vorhabengebiet zählt zu den Bodengroßlandschaften der Grundmoränenplatten und Endmoränen im Altmoränengebiet Norddeutschlands und im Rheinland (BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE).

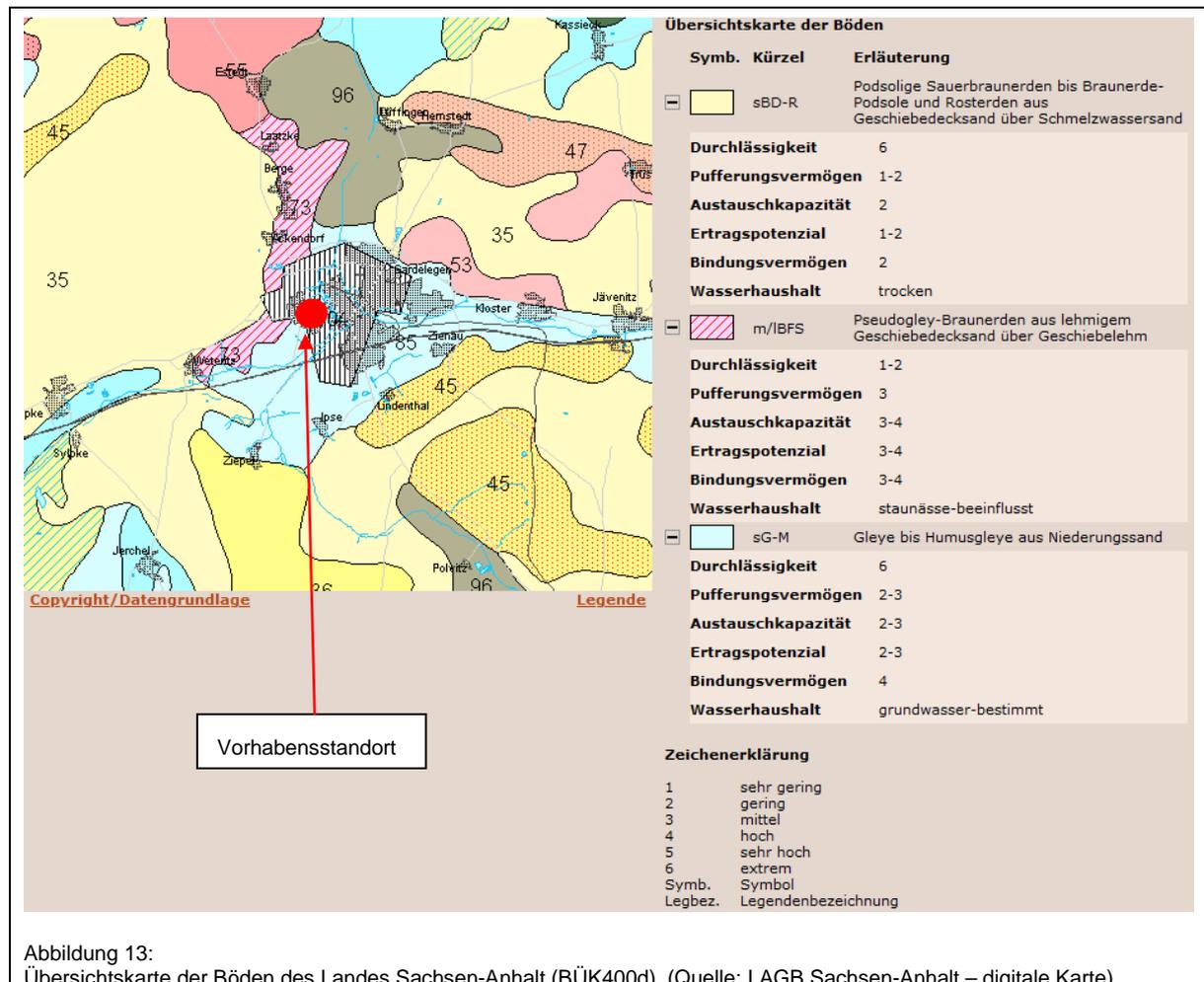


Abbildung 13: Übersichtskarte der Böden des Landes Sachsen-Anhalt (BÜK400d), (Quelle: LAGB Sachsen-Anhalt – digitale Karte)

Der Hauptbodentyp im Plangebiet (nach BÜK 400) sind Gleye bis Humusgleye aus Niederungssand. Dieser Bodenbereich findet man von Ziepel über Ipse, Lindenthal, über Zienau bis nach Kloster vor. Dieser Bodentyp ist stark vom Grundwasser beeinflusst.

Vorherrschende Bodenart ist fluviatiler Lehmsand. Sandböden haben eine gute Wasserführung, aber ein geringes Wasserspeichervermögen. Ihre Durchlässigkeit wird als hoch eingestuft, die Pufferkapazität sowie der Nährstoffgehalt jedoch als gering.

Von Weteritz bis nördlich nach Ackendorf trifft man auf Pseudogley-braunerden aus lehmigen Geschiebedecksand über Geschiebelehm. Dieses Areal ist durch Staunässe beeinflusst.

Geologie

Die Geomorphologie des Naturraumes ist wesentlich durch die Saaleeiszeit geformt. Die östlichen Altmarkplatten bilden das Hinterland der Endmoränenlandschaft der Altmarker Heide und sind geprägt durch großflächige Niederterrassen und Niedermoore. Im Bereich Gardelegens überragen Endmoränenreste jüngerer Eisrandlagen die Grundmoränen- und Schmelzwasserplatten im Rücken der warthestadialen Haupteisrandlagen. Nach der Weichselkaltzeit zog sich das abschmelzende Inlandeis zurück und die entstandenen Spülrinnen und Abflussbahnen füllten sich mit Talsanden. Im Holozän bildeten sich in diesen Bereichen teilweise Moore. In der Geologischen Übersichtskarte (GÜK 400) befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Niederterrassen und Moorerde (vgl. Abbildung 14).

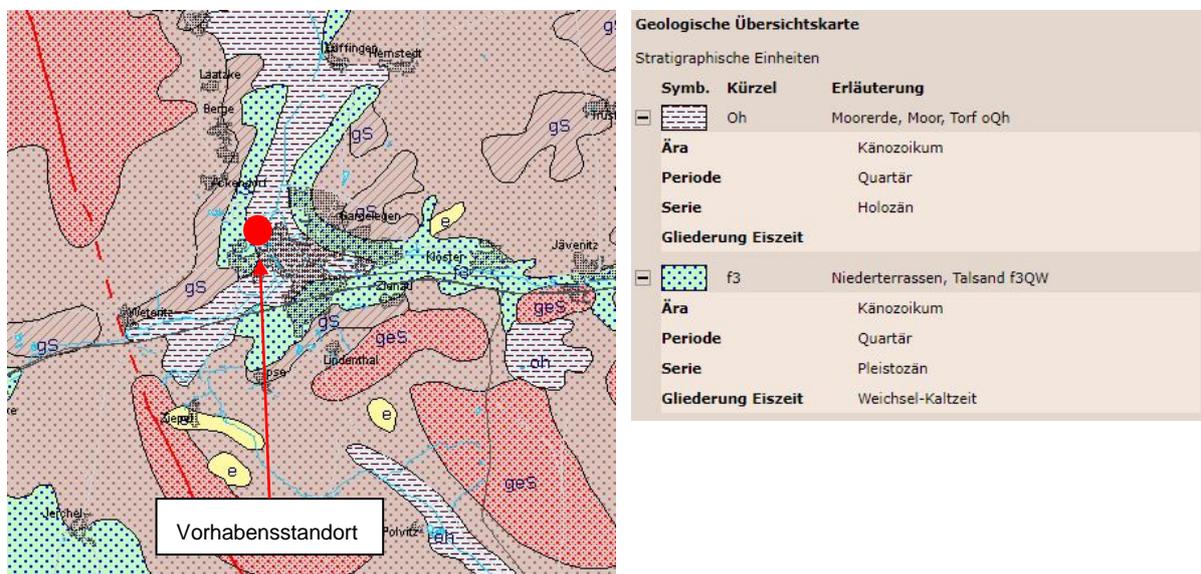


Abbildung 14: Geologische Übersichtskarte (GÜK400) (LAGB SACHSEN-ANHALT, digitale Karte)

Relief

Die Östlichen Altmarkplatten sind relativ eben und weisen nur eine geringe Neigung auf. Das Kleinrelief um das Plangebiet ist ebenfalls überwiegend reliefarm.

Altlasten

Im Plangebiet sind gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.10.2020 keine Altlasten bekannt.

Kampfmittelfreiheit

Mit Schreiben vom 09.05.2022 hat das Ordnungsamt des AMK Salzwedel festgestellt, dass im Untersuchungsraum keine Erkenntnisse über Kampfmittel vorliegen.

8.1.3 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete und / oder Überschwemmungsgebiete sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Das Wasserschutzgebiet „Solpke“ (STWSG0160) liegt ca. 3,8 km weiter westlich im Zichtauer Forst.

Das direkte Umfeld des östlich an das Plangebiet angrenzenden Rottgraben wird dem Überschwemmungsgebiet der Milde bzw. Unteren Milde zugeordnet. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen liegt außerhalb der aktuell gültigen Festsetzung Überschwemmungsgebiet, wie der nachfolgende Luftbilddausschnitt (Abbildung 15) der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel belegt.

Der Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Abbildung 16) zeigt, dass nördlich der Sonderbaufläche „Einzelhandelsstandort“ bei einem Extremereignis (HQ200) ein Hochwasserbereich mit einer Wassertiefe von 0 - 0,5 m den Geltungsbereich berühren würde.



Abbildung 15: Quelle: Auszug aus der Stellungnahme des Altmarkkreises Salzwedel, Untere Wasserbehörde, vom 03.11.2022 zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen - Grenzen des derzeit gültigen Überschwemmungsgebietes der Milde



 = Wassertiefe 0-0,5 m

Abbildung 16: Hochwassergefahrenkarte; Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen; Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserschutz des Landes Sachsen-Anhalt, Internetseite

(<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>) eingesehen am 29.05.2023

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Bereich der Niederungen mit Humusgley als Bodentyp als gering einzustufen, da das Grundwasser hier bereits oberflächennah steht. Durch Entwässerungsmaßnahmen und Bodenversiegelungen am Standort und im vorderen Umfeld ist die Neubildungsrate weiter zurückgegangen. Die Grundwasserflurabstände liegen bei Werten zwischen 1 - 2 m.

Auf Grund der überwiegend sandigen und kiesigen Bildungen im Untergrund und in der Deckschicht besteht eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit mit lokalen ausgedehnten Grundwasservorkommen. Das Grundwasser ist angesichts der sorptionschwachen, durchlässigen Sandböden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen im Plangebiet als gering geschützt einzustufen.

Der nördliche Bereich im Plangebiet ist hinsichtlich des unversiegelten Zustandes bedeutsam für die Grundwasserneubildung. Die Grundwasservorkommen sind generell empfindlich gegenüber Verunreinigungen und gegenüber zusätzlichen Schadstoffeinträgen.

Oberflächenwasser

Ein Graben, der an das Gewässer 2. Ordnung Vorfluter Nr. 3615/000 anbindet, verläuft parallel zur nordöstlichen Grenze. Ein weiterer Graben verläuft im westlichen Bereich parallel zu den drei Grundstücken „Am Klammstieg“ Richtung Norden. Beide Fließgewässer sind wasserführend (vgl. Abbildung 17 und 18). Eine genaue Verortung des Gewässers wurde mittels Vermessung im Mai 2022 erstellt.



Abbildung 17: Der Graben im nördlichen Bereich



Abbildung 18: Der Graben im westlichen Bereich

Östlich angrenzend an den Wirtschaftsweg verläuft der Rottgraben, der ein Stück weiter nördlich auf die Milde trifft.

8.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Regionalklima

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen den atlantischen und kontinentalen Großklimazonen Mitteleuropas. Das Regionalklima ist stark maritim beeinflusst und gilt als subatlantisch getöntes Binnentiefenlandklima. Dies zeigt sich u. a. in den Temperaturen: die Durchschnittstemperatur im Januar liegt zwischen -1 bis 0 °C und die mittleren Julitemperaturen liegen zwischen 17 bis >18 °C.

Auch die Jahressummen der Niederschläge, die zwischen 500 bis >600 mm betragen (Gardelegen 570mm/a), weisen in diesem Gebiet auf diese klimatische Situation hin. Die Dauer der Vegetationsperiode umfasst ca. 220 bis 230 Tagen/Jahr.

Geländeklima

Neben den regionalklimatischen Verhältnissen wirken bei austauscharmen Wetterlagen auch lokalklimatische Prozesse, die vor allem von der vorhandenen Topographie und dem vorhandenen Bewuchs beeinflusst werden.

Das Gelände ist weitestgehend eben, fällt jedoch im nördlichen Bereich zum Graben deutlich ab. Durch die unwetterbedingten Baumrodungen im nördlichen Bereich handelt es sich teilweise um eine offene Ruderalfläche mit dem Potential zum Kaltluftentstehungsgebiet. Das heißt diese Flächen nehmen bei Strahlungswetter viel Energie auf, sie erwärmen sich und die bodennahen Luftschichten. Nachts kommt es bei wind- und wolkenarmer Wetterlage durch die Abstrahlung zu einer Auskühlung der obersten Bodenschichten und der darüber liegenden Luftmassen. Durch die relativ geringen Reliefunterschiede erfolgt im Plangebiet kein Abfluss der kalten Luftmassen. Die gebildete Kaltluft verbleibt auf der Fläche und bedingt verstärkte Nebel- und Spätfrosthäufigkeit.

Im Gegensatz dazu fungieren die umliegenden Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten. Sie erfüllen die Funktion bioklimatisch wirksamer Ausgleichsräume. Die Winderosionsgefährdung ist im Vorhabengebiet als gering einzustufen.

Immissionen

Das Austreten von Schadstoffen bzw. die Quellen von Umweltbeeinträchtigungen werden als Emissionen bezeichnet. Dort, wo diese Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen o. ä. auf den Menschen, auf die Tiere und Pflanzen oder auf Sachgüter treffen, spricht man von Immissionen.

Im Rahmen des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik durchgeführt, um die Schallimmissionsbelastung an maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln. Für die

schalltechnische Beurteilung der Anlage wurde ein dreidimensionales Berechnungsmodell bestehend aus einem Ausbreitungs- und einem Emissionsmodell erstellt. Die insgesamt acht Immissionsstandorte befinden sich verteilt auf die angrenzenden Wohngebiete.

Anhand der berechneten Ergebnisse werden die Immissionsrichtewerte in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten (vgl. Bericht im Anhang).

8.1.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch

Das Plangebiet stellt im vorderen Bereich zur Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“ eine überwiegend bebaute und versiegelte Fläche und im hinteren Bereich eine weitgehend offene ruderalisierte Fläche dar. Dieser offene Bereich wird im Norden und Westen von Gehölzen umschlossen. Ein hoher blickdichter Zaun schottet das Gelände von einem östlich parallel verlaufenden Wirtschaftsweg ab.

Das Gelände wird im Osten durch einen Wirtschaftsweg und den Rottgraben begrenzt. Im Süden schließt die Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“ sowie zwei weitere Gebäude gewerblicher Nutzung an. Die Straße „Klammstieg“ verbindet als Erschließungsstraße das hintere Wohngebiet „Am Klammstieg“ mit der Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“. Lärm- und Schadstoffimmissionen ergeben sich überwiegend durch die direkt im Süden vorbeiführende Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“, die vom Innenstadtbereich Gardelegens kommend über die Weteritzer Landstraße zur Bundesstraße B 188 führt. Der ehemalige Veranstaltungsort „Volkshaus“ ist seit mehreren Jahren geschlossen, das verwilderte Gelände ist durch einen Bauzaun vor dem Betreten gesichert. Es besteht daher keine Nutzung oder Erholungsmöglichkeit.

8.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf dieses Bebauungsplans teilte das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und darüber hinaus ein archäologisches Kulturdenkmal befindet. Es handelt sich um eine mittelalterliche Besiedlung im Bereich vor der Stadtmauer. Bedingt durch die Siedlungsgeschichte der

Region können weitere Funde nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Maßnahmen nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind einzuleiten.

8.1.7 Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen

Im Rahmen des Umweltberichts sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu betrachten. Die einzelnen Schutzgüter stellen nur Teilaspekte des gesamten Wirkungsgefüges der Prozesse in Natur und Landschaft dar. Eine isolierte Betrachtung und Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ohne Beachtung der Wirkungszusammenhänge würde z. T. zu widersprüchlichen und unvollständigen Ergebnissen führen.

Im Rahmen des Umweltberichts sind Wechselwirkungen bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter weitestgehend mit eingeflossen und werden daher im Folgenden nicht wiederholt. In dem hier gewählten Untersuchungsansatz werden letztlich nicht strikt voneinander getrennte Schutzgüter betrachtet, sondern bestimmte Funktionen des Naturhaushaltes, die sich einzelnen Schutzgütern zuordnen lassen, deren konkrete Bedeutung aber schutzgutübergreifend zu bestimmen ist. So sind z. B. oft besonders wertvolle Biotopstrukturen an seltene oder unter besonderen klimatischen und wasserhaushaltlichen Einflüssen stehende Böden gebunden. Diese Standorte stellen in der Regel für das Landschaftsbild und z. T. das Erholungspotential und damit die Gesundheit des Menschen ebenfalls wertvolle Bereiche dar.

Eine wichtige Wechselwirkung besteht zwischen dem Schutzgut Tier und dem Schutzgut Pflanze / Biotop / Biologische Vielfalt. Die Art und Zusammensetzung der Vegetation bestimmt die Habitateignung für Tiere. Werden Biotopstrukturen entfernt, wirkt sich dies zugleich auf die Lebensraumbedingungen für Tiere aus. Im vorliegenden Fall haben wir einen offenen ruderalisierten Grünlandbereich sowie eine Vielzahl an Gehölzstrukturen im Randbereich. Bedeutsam wäre dies vor allem für Gehölz bewohnende Tierarten, sodass hier ein besonderes Augenmerk auf die artenschutzrechtlichen Belange gelegt wird (vgl. Faunistisch-Floristische Erfassung in Unterkapitel 1.1.1) und notfalls Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Besonders im Zuge der Baufeldfreimachung ist eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Die Beurteilung der Grundwassergefährdung und Gewässerdynamik ist nur im Zusammenhang mit der Betrachtung der Bodenverhältnisse und der klimatischen Situation am Vorhabensstandort durchführbar. Ebenso ist es sinnvoll, die Bewertung der klimatisch-lufthygienischen Situation nicht ohne den Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund des derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstandes und der Komplexität der Zusammenhänge sind der Betrachtung (insbesondere der Quantifizierung) der Wechselwirkungen Grenzen gesetzt. Die für eine umfassende ökosystemare Darstellung fehlenden Grundlagen und Modelle können nicht im Rahmen des Umweltberichtes erarbeitet werden und sind auch weitgehend nicht planungsrelevant und entscheidungserheblich.

Wirkung von	Tieren	Pflanzen	Boden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft	Menschen (Vorbelastung)
Landschaft	Gestaltende Elemente	Strukturelemente Topographie Höhen	Strukturelemente	Strukturelemente	Luftqualität Erholungseignung	Element der gesamt-ästhetischen Wirkung	Naturlandschaft vs. Stadt-/Kulturlandschaft	Nutzung z.B. durch Erholungssuchende Überformung Gestaltung
	Beeinflussung durch CO ₂ -Produktion etc. Atmosphärenbildung (zus. mit Pflanzen)	Klimabildung Beeinflussung durch O ₂ -Produktion CO ₂ -Aufnahme Atmosphärenbildung (zus. mit Tieren)	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Lokalklima Wolken, Nebel etc.	Lokal- und Kleinklima	Beeinflussung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land,...)	Klimabildung Reinluftbildung Kaltluftströmung	z.B. Aufheizung durch Stoffeintrag „Ozonloch“ etc.
Luft	Nutzung Stoffein- u. -austrag (O ₂ , CO ₂)	Nutzung Stoffein- u. -austrag (O ₂ , CO ₂) Reinigung	Staubbildung	Aerosole Luftfeuchtigkeit	Chem. Reaktionen von Schadstoffen Durchmischung O ₂ -Ausgleich	Strömung Wind Luftqualität	Strömungsverlauf	Nutzung (Schad-) Stoffeintrag
Wasser	Nutzung Stoffein- u. -austrag (N, CO ₂ , ...)	Nutzung Stoffein- u. -austrag (O ₂ , CO ₂) Reinigung Regulation Wasserhaushalt	Stoffeintrag Trübung Sedimentbildung Filtration von Schadstoffen	Regen Stoffeintrag	Belüftung Trockene Deposition (Trägermedium)	Gewässertemperatur	Gewässerverlauf Wasserscheiden	Nutzung (Trinkwasser, Erholung) Stoffeintrag
	Düngung Bodenbildung (Bodenfauna)	Durchwurzelung (Erosionsschutz) Nährstoffentzug Schadstoffentzug Bodenbildung	Trockene Deposition Bodeneintrag	Stoffverlagerung Nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart und der Bodenstruktur	Bodenluft Bodenklima Erosion Stoffeintrag	Bodenklima Bodenentwicklung	Ggf. Erosionsschutz	Bearbeitung Düngung Verdichtung Versiegelung Umlagerung
Pflanzen	Fraß, Tritt Düngung Bestäubung Verbreitung	Konkurrenz Pflanzengesellschaft Schutz	Lebensraum Nährstoffversorgung Schadstoffquelle	Lebensgrundlage Lebensraum	Lebensgrundlage z.T. Bestäubung	Wuchsbedingungen Umfeldbedingungen	Lebensraumstruktur	Nutzung Pflege Verdrängung
	Konkurrenz Minimalareal Populationsdynamik Nahrungskette	Nahrungsgrundlage O ₂ -Produktion Lebensraum Schutz	Lebensraum	Lebensgrundlage Trinkwasser Lebensraum	Lebensgrundlage Atemluft Lebensraum	Wohlbefinden Umfeldbedingungen	Lebensraumstruktur	Störung (Lärm etc.) Verdrängung
Menschen	Ernährung Erholung Naturerlebnis	Schutz Ernährung Erholung Naturerlebnis	Lebensgrundlage Lebensraum Ertragspotential Landwirtschaft Rohstoffgewinnung	Lebensgrundlage Trinkwasser Brauchwasser Erholung	Lebensgrundlage Atemluft	Wohlbefinden Umfeldbedingungen	Ästhetisches Empfinden Erholungseignung Wohlbefinden	Konkurrierende Raumansprüche

Abbildung 19: Wechselwirkungsmatrix nach Rammert et.al. (1993)

8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Informationen zum Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung vor.

Aufgrund der Habitatausstattung sind die Gehölz- und Freiflächen als potentieller Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten bedeutsam und ein Vorkommen möglich.

Der Bericht der Faunistisch-floristische Erfassung, verfasst durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, liegt mit Stand September 2022 vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Es wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht sowie für die Amphibien eine Potentialstudie angefertigt.

Bedrohte Arten gemäß Artenschutzlisten - Rote Liste-Arten, nach dem BNatSchG streng geschützte Arten und Arten der EU-VSchRL - wurden für keine der erfassten Artengruppen angetroffen.

Vor Baufeldfreimachung ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der zu rodenden Gehölze auf Brutvogelbesatz vorzunehmen, ebenso eine Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen wärmeliebender Reptilien und eingewanderten Amphibien unter Beachtung des erarbeiteten Amphibienschutzkonzeptes der Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind Zerstörungen/Beschädigungen von potentiellen Brutplätzen nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes ist die Beseitigung von Gehölzen mit potentiellen Brutplätzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen.

Mit einer erheblichen Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte, ist nicht zu rechnen, da in der näheren und weiteren Umgebung genügend ähnliche Strukturen als Ausweichquartiere (verschiedene Gartenstrukturen, Niederungswiesen, lineare und flächige Gehölzstrukturen sowie stehende und fließende Gewässerstrukturen) vorhanden sind.

Eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, unter der Voraussetzung, dass die o.g. angegebenen Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist es nach § 44 BNatSchG verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies ist auch bei der späteren Nutzung zu berücksichtigen.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse und bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit den für den baulichen Eingriff zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt weitestgehend ausgeschlossen werden.

8.2.2 Schutzgut Boden / Geologie / Relief

Die Neuausweisung der Sonderbaufläche wirkt sich bezüglich des Bodens aus. Für das Schutzgut Boden im bereits bebauten Areal (Gebäuden und Parkplatzfläche) ist die Neubepflanzung nachrangig. Im Bereich der ruderalisierten offenen Fläche sowie der verschiedenen Gehölzstrukturen wird durch die Neubepflanzung Boden versiegelt und dem Naturhaushalt, insbesondere hinsichtlich der Bodenfunktionen (Lebensraum für Bodenlebewesen, Nährstoffspeicher, Raum für Grundwasserneubildung), entzogen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen, wie der Beschränkung der Bodenversiegelung auf das effektiv notwendige Maß zur Bewirtschaftung der Sonderbaufläche, und Verminderungsmaßnahmen, wie den Einbau von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Parkflächen, wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden reduziert.

Das Schutzgut Geologie wird durch Tiefbauarbeiten tangiert, in seiner Grundstruktur aber nicht verändert.

Durch Modellierung des Geländes im Rahmen der Baufeldfreimachung und hinsichtlich der Anlage der Baukörper und befestigten Flächen wird das Relief am Standort verändert, jedoch unter der Maßgabe des Angleichens an das den Standort umgebende Niveau.

Die Auswirkungen die Schutzgüter Geologie / Relief werden als nachrangig eingestuft im Vergleich zum stärker betroffenen Schutzgut Boden.

8.2.3 Schutzgut Wasser

Auf dem Gelände des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort“ sind derzeit etwa 42 % versiegelt durch die Bebauung des ehemaligen Veranstaltungsortes „Volkshaus“ mit seinen Gebäuden und Parkflächen.

Die geplante zusätzliche Versiegelung der bisher unbebauten Fläche (ca. 38 % Neuversiegelung) schränkt die Grundwasserneubildung weiter ein.

Eine Versickerung auf den eigenen Grundstücken wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung geprüft mit dem Ergebnis, dass die im Oberboden anstehenden Schluffböden mit herkömmlichen Versickerungsanlagen nicht geeignet sind. Zudem steht das Grundwasser hoch an mit ca. 0,5 m unter Flurkante. Ein Ableiten des Sickerwassers in die tieferliegenden Sande, die eine hohe hydraulische Leitfähigkeit aufweisen, ist hier nicht zielführend.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung mit einem Nahversorgungszentrum auf das Schutzgut Wasser, hier insbesondere Grundwasser, sind erheblich. Durch die Grundflächenzahl von 0,8 können bis zu 80% der ausgewiesenen Baufläche bebaut und versiegelt werden. Durch Vermeidungsmaßnahmen, wie den Einbau von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Verwendung von offenporigen Betonsteinpflaster mit Fugen im Parkplatzbereich) und die Umsetzung des Oberflächenwasser-Entwässerungskonzeptes mit der Trennung des sauberen und verschmutzten Niederschlagswassers wird die Wirkung der zusätzlichen Versiegelung reduziert.

Es sind nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser - hier des ausgewiesenen Salmonidengewässers Rottgraben im Verbund mit der Milde - auszuschließen, in dem im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen und von den Verkehrsflächen der eindeutige Nachweis erbracht wird, dass durch Einsatz der aktuell verfügbaren Technik und Verfahrensweise nur unbelastetes Wasser in den Rottgraben eingeleitet wird.

8.2.4 **Schutzgut Klima / Luft**

Auf Grund der Bebauung einer Freifläche wird die Kaltluftentstehung teilweise unterbunden und das örtliche Mikroklima beeinflusst. Im weiteren Umfeld stehen jedoch genügend Freiflächen als Kaltluftproduzent zur Verfügung, so dass keine Auswirkungen auf das Makroklima zu erwarten sind.

Während der Bauphase kann es jedoch zu Luftverunreinigungen durch Abgase der Baufahrzeuge und baubedingt begleitende Staubentwicklung kommen, eine nachhaltige Belastung ist jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt wird im Rahmen der Nutzung und Bewirtschaftung des Nahversorgungszentrums innerhalb der Sonderbaufläche Einzelhandelsstandort das Verkehrsaufkommen durch den Lieferantenverkehr und den An- und Abfahrtverkehr der Kunden erhöht.

Zum Schutz des Klimas und der Luft ist eine gute Durchgrünung des Plangebietes über Hecken (vorhanden und neu anzulegende) und Dachbegrünung zu gewährleisten. Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden als gering eingeschätzt.

8.2.5 **Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ wird überwiegend eine ruderalisierte bereits seit Jahren brachliegende Grünfläche sowie ein bebauter und versiegelter Bereich in Anspruch genommen.

Mit einer Plangebietsgröße von ca. 1,05 ha fällt die Bebauung eher mäßig aus. Die Erlebbarkeit des Geländes war durch die Schließung des Volkshauses und die Sperrung des Geländes nicht mehr gegeben. Der Fläche kommt im Hinblick auf das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung zu.

Die zurückgesetzte Anordnung des Baukörpers bewirkt, dass er von der Straße Vor dem Salzwedeler Tor erst zeitversetzt wahrgenommen werden wird. Die Betrachtung des Baukörpers aus Sicht des Klammstiegs und des Weges parallel zum Rottgraben wird hingegen als kompakte, massive Neubebauung wahrgenommen, die sich nur wenig in die Umgebung einfügen wird. Das bereits städtisch geprägte Landschaftsbild

am Standort wird sich verdichtet darstellen bedingt durch den Verlust der ruderalisierten Grünstrukturen.

Durch die Bebauung als Einzelhandelszentrum wird sich das Verkehrsaufkommen signifikant erhöhen. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Wohngebäuden sind nicht erforderlich. Während der Bauphase kann es zu zeitlich befristeten Beeinträchtigungen wie Lärm, Staub und Abgase kommen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutzauflagen sowie der Anwendung technischen Standards, z. B. hinsichtlich der Ausrüstung des Nahversorgungszentrums mit moderner Kühl- und Klimatechnik, sind die Belastungen für Mensch und Umwelt minimierbar.

Die Gutachten Verkehrsuntersuchung und Schalltechnische Untersuchung wurden durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten sind und somit keine zusätzlichen Maßnahmen erfordern.

Von einer nachhaltigen Verschlechterung für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch ist nicht auszugehen.

8.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Realisierung des Vorhabens führt voraussichtlich zu einem Eingriff in das archäologische Bodendenkmal mittelalterliche Siedlung vor der Stadtmauer. Um Veränderungen und Beeinträchtigungen zu vermeiden und die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (§§ 1 und 9 DenkmSchG LSA) einzuhalten, ist eine fachgerechte Sekundärerhaltung baubegleitend durch den Investor - im engen Austausch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel - sicher zu stellen. Somit ist auch die Bergung weiterer potentieller Funde auskömmlich geschützt.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

8.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aussagen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Umsetzung des vorliegenden Entwurfes können nur allgemein und qualitativ angedeutet werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die unbebaute Fläche im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplangebietes als Wald dargestellt. Hier ist auf Grund der nicht

mehr vorhandenen Bäume eine Neubewertung des derzeitigen Zustandes erforderlich geworden, die sich auch in der Eingriffsbilanzierung widerspiegelt (vgl. Kapitel 8.3.3). Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit noch als Wald dargestellte Fläche und sich - durch das Fehlen der Großbaumstrukturen - nun mehr als Offenlandfläche mit punktuellen Sträuchern und Jungbäumen darstellende Areal zunehmend verbuschen und allmählich zu einem Feldgehölz etablieren würde.

Bei Nicht-Umsetzung der Planung würde der vordere unbebaute Teil ohne Pflegemaßnahmen der Sukzession unterliegen. Die hier bereits dominierenden Brombeersträucher sowie die Dominanzbestände von Landreitgras, Brennnessel und Kanadischer Goldrute würden sich weiter ausbreiten und die gesamte offene Fläche nach und nach überwuchern. Sträucher und Bäume aus den benachbarten Gartenflächen und Gehölzstrukturen der Umgebung können ebenfalls einwandern.

Der noch deutlich sichtbare Parkplatz würde durch Anwehung von Erdmaterial und sich aussamender Pflanzen auch schrittweise der Sukzession unterfallen.

Die noch überwiegend intakte Gebäudestruktur würde dem fortschreitenden Verfall unterliegen, Gebäudeöffnungen und Dachflächen würden sowohl von der Tierwelt als auch von der Pflanzenwelt – zunächst Kräuter und Gräser, später Stauden Sträucher bis hin zu Bäumen – erobert. Gleichzeitig wäre für die Nachbarschaft Gefahr im Verzug durch zunehmend desolate Baustruktur mit der Begleiterscheinung, das Eigentümer bzw. die Stadt für die Sicherung des Geländes sorgen müssten. Das Gelände sich selbst zu überlassen würde somit bedeuten, dass langfristig eine verwilderte grüne Oase entstünde, mit Vorteilen (u.a. für biologischer Artenvielfalt, Boden, Grundwasser) und Nachteilen (anfallende Kosten für Gebäudesicherung als Anlieger an der öffentlichen Straße Vor dem Salzwedeler Tor).

8.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine innerörtliche Freifläche überplant. Das seit Jahren nicht mehr genutzte Volkshaus samt versiegelter Freifläche (Parkplatz) könnte einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch die Bebauung und damit einhergehenden Versiegelung der Ruderalflur entsteht ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage.

Trotz der relativ geringen Plangebietsgröße sind dauerhafte Veränderungen und damit auch nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden sowie Wasser (Grundwasser) zu erwarten.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, die sowohl im Innbereich als auch im Außenbereich der Ortslage Gardelegen stattfinden, können kompensiert werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen nach derzeitigem Kenntnisstand dem Vorhaben nicht entgegen. Im Rahmen der Faunistisch-floristische Erfassungen (Endbericht) wurden keine seltenen, gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten erfasst. Bei der Untersuchung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Kriechtiere und Lurche konnten keine Arten mit einer besonderen Vorhabenrelevanz (RL-Arten, nach dem BNatSchG streng geschützte Arten und Arten der EU-VSchRL) nachgewiesen werden.

Das Amphibienschutzkonzept, welches mit der Erfassung Arten und Individuenzahl im März 2023 startete, wurde bereits begonnen.

Aufgrund der beschriebenen Habitatausstattung empfiehlt sich die Ökologische Baubegleitung, um den Anforderungen des Artenschutzes und damit der Sicherung der biologischen Vielfalt weiterhin gerecht zu werden.

8.3.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 6 NatSchG LSA in Verbindung mit § 14 BNatSchG 2009 dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes bildet ein aktueller Bestandsplan der am Standort vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen die Basis. Dieser Bestandsplan wird mit dem avisierten Planzustand des Bebauungsplans verglichen, um die Abweichungen und Veränderungen herauszuarbeiten, die letztendlich die Bemessung des erforderlichen Ausgleichs bestimmen.

Im März 2022 fand eine erste Begehung statt, um den Geltungsbereich in Augenschein zu nehmen. Dabei wurden Differenzen festgestellt, insbesondere im nördlichen Areal des Geltungsbereichs, zwischen der aktuellen Luftbildaufnahme (von 2021/2, Wiese mit gefälltten/umgefallenen Großbäumen), der Auswertung der CIR-Luftbilddatenauswertung (1/3 mesophiles Grünland, 2/3 Streuobstwiese), der Ausweisung des Flächennutzungsplans (Wald) und der tatsächlichen Situation (ruderalisiertes Offenland mit punktuellen Gehölzen). Aus städtebaulicher Sicht wäre die Einstufung des nördlichen Geltungsbereichs als Außenbereich im Innenbereich erfolgt. Eine eindeutige Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich ließ sich aus den vorliegenden Dokumenten nicht ableiten, so dass sich auch die naturschutzfachliche Bewertung des Ausgangszustandes mehrdeutig und damit missverständlich gestaltete.

Des Weiteren fiel auf, dass ein Fließgewässer die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes tangiert bzw. innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Es ergab sich Klärungsbedarf, welcher Handlungsspielraum sich für die Ausgestaltung des Bebauungsplans ergibt unter den - gegenüber der Ausgangssituation - leicht veränderten Rahmenbedingungen.

Am 13.05.2022 fand ein gemeinsamer Vororttermin statt mit Vertretern der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel, des Unterhaltungsverbandes Milde-Biese, des Investors und des Bauamtes der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen. Im Rahmen der Begehung wurde Lage und Verlauf des Gewässers Nr. 3.615/000 untersucht und gleichzeitig ein weiterer, bisher unbekannter Graben sowie ein unentdeckter Quellbereich erkundet. Die Zuordnung der Gewässer ist noch nicht abschließend erfolgt. Dennoch erfordert ihr vorgefundener Bestand die sichere Einhaltung des Abstandes von 5 m zu den Gewässern II. Ordnung gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

In einem zweiten Termin am 14.06.2022 erfolgte eine weitere Begehung am Vorhabenstandort mit Vertretern des Planungsamtes und der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel, des Investors und des Bauamtes der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen. Gegenstand dieser Begehung war die sichere Zuordnung des zu bewertenden Geländes zum Innen- oder Außenbereich. Im Falle des Innenbereichs ergibt sich die Anwendung der Baumschutzsatzung der Einheitsgemeinde Hansestadt

Gardelegen. Im Falle des Außenbereichs ist die Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt erforderlich.

Im Ergebnis der Begehung ist das Gelände in Außen- und Innenbereich zu untergliedern. Demzufolge sind hier zwei verschiedene Bewertungsmodelle für die Bewertung und Bilanzierung der geplanten Eingriffe heranzuziehen.

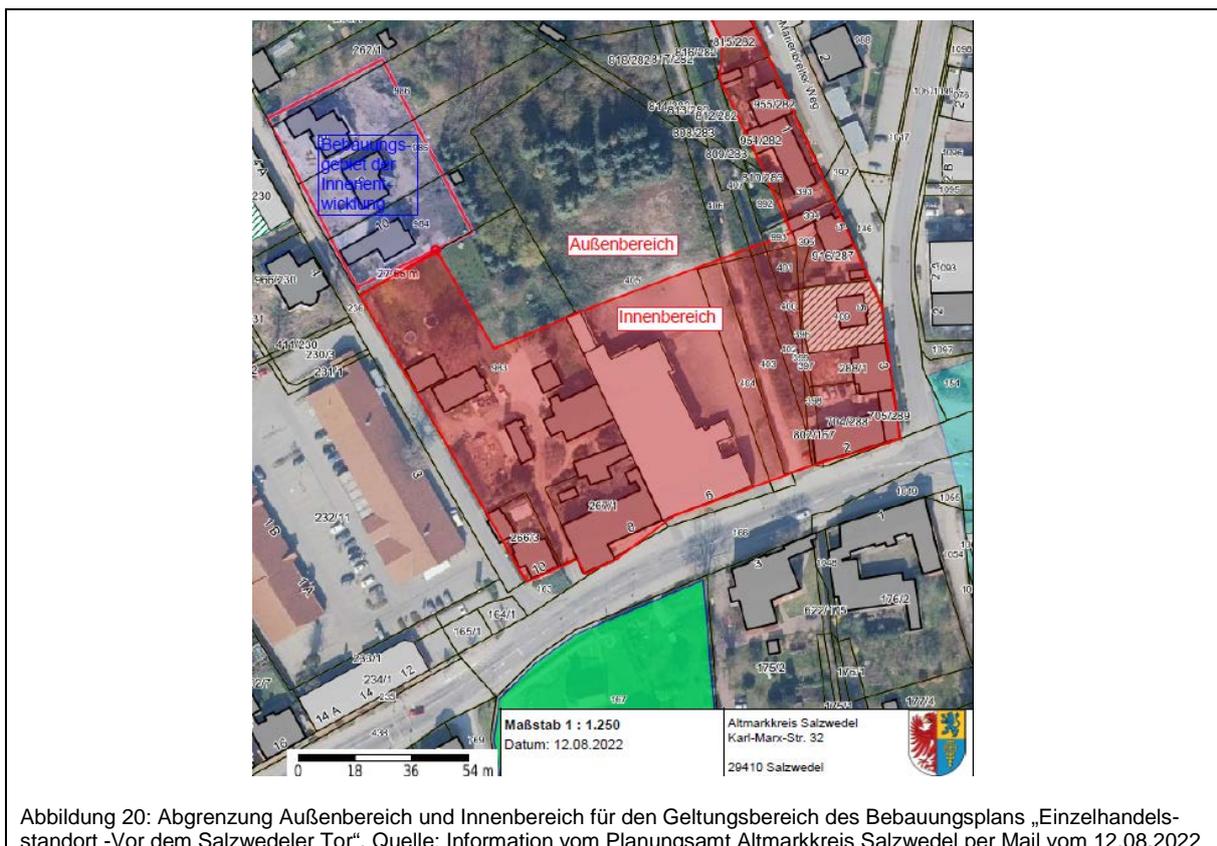


Abbildung 20: Abgrenzung Außenbereich und Innenbereich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort -Vor dem Salzwedeler Tor“, Quelle: Information vom Planungsamt Altmarkkreis Salzwedel per Mail vom 12.08.2022

Im Februar 2023 fand im Bauamt der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ein weiterer gemeinsamer Termin zusammen mit Vertretern des Bauamtes, des Grünflächenamtes, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel und dem Unterhaltungsverband Milde-Biese statt. Es erfolgten Abstimmungen zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Vorgehensweise beim Artenschutz, zur Bewertung und Kompensation des Eingriffs bei Realisierung des Bebauungsplans.

Kompensation Innenbereich



Abbildung 21:
Zuordnung der Biotoptypen des Geltungsbereiches zum Innenbereich, Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH (Mail vom 18.01.2023)

Die Biotoptypenerfassung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte durch Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH (vergleiche Karte 1 Biotop- und Nutzungstypen aus Faunistisch-floristischen Erfassung, Endbericht Stand September 2022). Eine weitere Zuarbeit der Planungsgesellschaft (Mail vom 18.01.2023) enthielt die Zuordnung der Biotoptypen des Geltungsbereiches zum Innenbereich und deren Schutzstatus.

Tabelle 2: Qualitative Merkmale der Biotoptypen im Innenbereich des Bebauungsplans, Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH (Mail vom 18.01.2023)

Nr.	Biotop	Stammumfang (cm)	Höhe (m)	Länge (m)	Baumschutzsatzung EHG Hansestadt Gardelegen
1	Zierhecke HHD	-	2,5 m	12	Alle aufgeführten Gehölze sind aufgrund der erfüllten Parameter schutzwürdig.
2	Zierhecke HHD	-	3,5 m	12	
3	Zierhecke HHD	-	3 m	24	
4	aus überwiegend heimischen Gehölzen Hecke HHA	-	4 m	54	
5	Weide HEX	88 cm	-		
6	Eibe HEX	69 cm (mehrtriebzig)	-		
7	Eiche HEX	283 cm	-		

Mit Umsetzung des Bebauungsplans entstehen neben den rein baulichen Objekten (Baukörper des Nahversorgungszentrums, Zuwegungen, Parkplätze) auch kleinteilige Grünstrukturen im Innenbereich:

- Strauch-Hecke (HHA) aus überwiegend heimischen Arten im Südwesten des BP-Geländes,
- Scherrasen (GSB) auf mehreren Teilflächen, die nicht dem Parken dienen,
- die anteilige Dachflächenbegrünung (BME) und auch

- die teilversiegelte Parkplatzfläche (VPZ) - teilversiegelt, weil: breite Fugen und offenporige Betonpflastersteine verwendet werden sollen, die eine (zeitversetzte) Versickerung ermöglichen.

Die kleinteiligen Grünstrukturen im Innenbereich gehen *nicht* in die Gesamtbilanz der Eingriffsbewertung ein, sie finden aber aus Gründen der Vollständigkeit Erwähnung.

Tabelle 3: Biotopwertermittlung geplanter kleinteiligen Grünstrukturen Innenbereich

Kompensation im Innenbereich des BP-Geltungsbereiches **	Bezeichnung	Code	Fläche in m²	Biotopwert	Bestandswert
<i>Gehölze</i>	<i>Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten</i>	<i>HHA</i>	<i>40</i>	<i>14</i>	<i>560</i>
<i>Grünland</i>	<i>Scherrasen</i>	<i>GSB</i>	<i>710</i>	<i>7</i>	<i>4.970</i>
<i>Bebauung</i>	<i>Dachfläche, begrünt</i>	<i>BME</i>	<i>425</i>	<i>9</i>	<i>3.825</i>
<i>Bebauung</i>	<i>Parkplatz, teilversiegelt</i>	<i>VPZ</i>	<i>1.675</i>	<i>2</i>	<i>3.350</i>
unberücksichtigte Zwischensumme			7.035		12.705

In gemeinsamer Abstimmung zwischen dem Grünflächenamt und dem Bauamt der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen wurde ermittelt, dass die Kompensation des Eingriffs im Innenbereich über mehrere Baumpflanzungen ortsnah im Grüngürtel der Hansestadt Gardelegen (Wallanlage/Fischteiche) ausgeglichen werden kann. Für die Fällung der betroffenen Gehölze, die sich im Innenbereich des B-Plan-Geltungsbereichs befinden, sind elf Bäume zu pflanzen. Folgende Arten wurden vorgeschlagen:

- Acer Campestre - Feldahorn,
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde,
- Euodia hupehensis - Tausendblütenbaum („Bienenbaum“).

Der gemäß Wassergesetz LSA einzuhaltenen Abstand von 5 m zu Gewässern II. Ordnung ist bei der Durchführung der Pflanzmaßnahme in der Wallanlage und an den Fischteichen zur Kompensation des baulichen Eingriffs im Innenbereich einzuhalten.

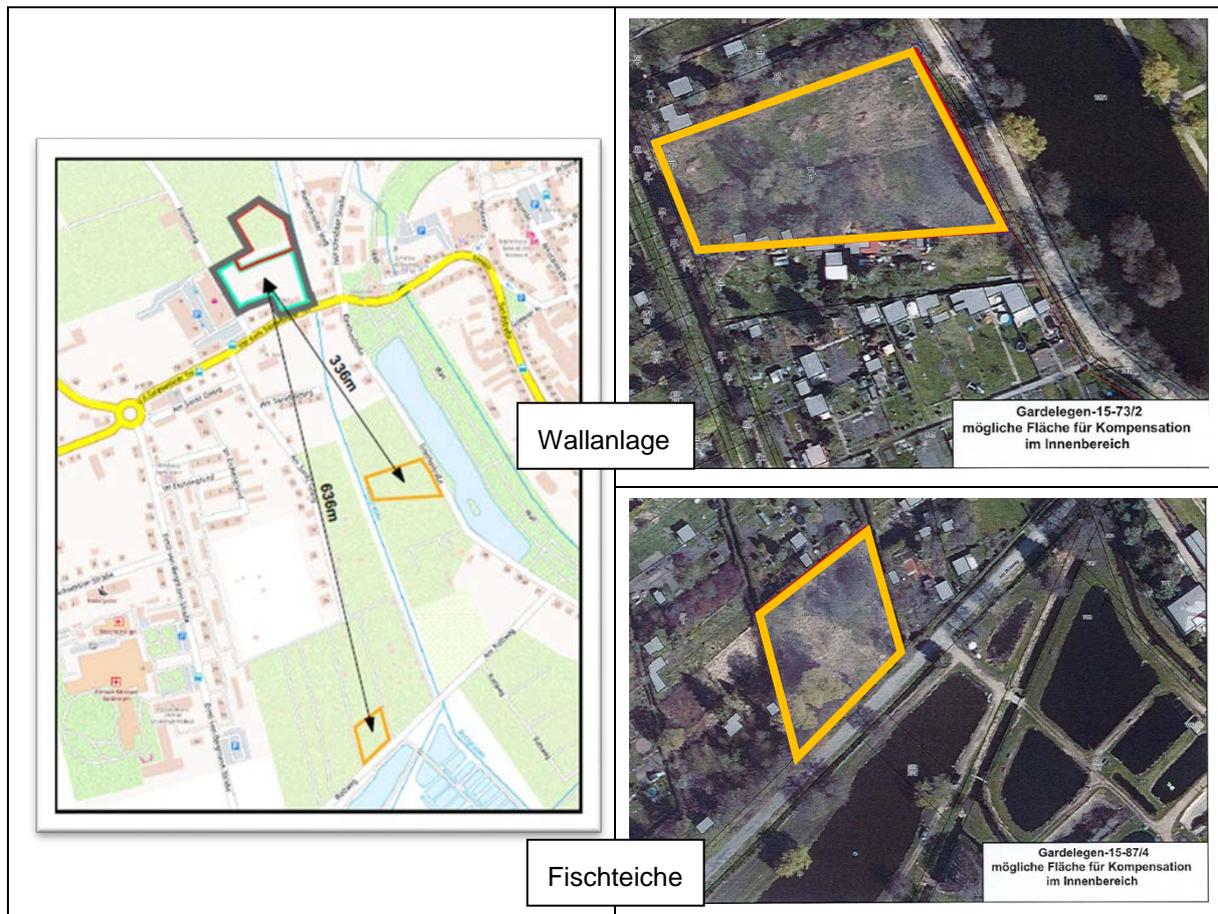


Abbildung 22: Innerstädtische Grünflächen zur Aufwertung durch Anpflanzung von insgesamt elf Bäumen, Quelle: Mail vom Grünflächenamt Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen am 01.02.2023

Kompensation Außenbereich

Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2) ist das fachlich korrekte Instrument zur Eingriffsfolgenbewältigung der Kompensationsverpflichtung gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für den Außenbereich des B-Plan-Geltungsbereichs erfolgt in zwei Schritten.

Es wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Bestand gemäß des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt bewertet. Die Kartierung vom Büro Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH bildet hierfür die Grundlage. Den Biotoptypen wurde die jeweilige Codierung des Bewertungsmodells zugeordnet.

In der beigefügten Zeichnung „Umweltbericht-Biotopkartierung, Eingriffsbilanzierung – Bestand“ Blatt Nr. 01 sind tabellarisch die Flächenwerte der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen aufgelistet. Abweichungen bzw. Interpolationen bei der Zuordnung der Biotoptypen zu den Werteinheiten wurden nicht vorgenommen.

Das Feldgehölz (HGA), südlich des Grabens (FGK) aus überwiegend heimischen Arten ist aufgrund der Größe von 260 m² und der Artenzusammensetzung - Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Kirsche (*Prunus avium*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) - als Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 22 NatschG LSA einzustufen.

Tabelle 4: Biotopwertermittlung Eingriffsflächenwert – Bestand Außenbereich

Kategorie	Biotoptyp vor dem Eingriff	Code	Fläche in m ²	WE/m ²	WE
BAULICHER EINGRIFF - Außenbereich des BP-Geltungsbereiches					
Gehölze	Sonstiger Einzelbaum	HEX	10	12	120
Gehölze	Sonstiger Einzelstrauch	HEY	35	9	315
Gehölze	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	HGA	260	22	5.720
Gehölze	Zierhecke	HHD	20	7	140
Gehölze	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	HRB	280	16	4.480
Gehölze	Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HRC	10	10	100
Gehölze	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten)	HYA	1125	20	22.500
Gewässer	Graben mit artenarmer Vegetation	FGK	130	10	1.300
Niedermoore/Röhrichte	Schilf-Landröhricht	NLA	100	23	2.300
Niedermoore/Röhrichte	Rohrglanzgras-Röhricht	NLB	60	23	1.380
Grünland	Scherrasen	GSB	350	7	2.450
Ruderalfluren	Staudenknöterich-Dominanzbestand	UDC	200	2	400
Ruderalfluren	Goldruten-Dominanzbestand	UDE	175	5	875
Ruderalfluren	Sonstiger Dominanzbestand	UDY	500	5	2.500
Ruderalfluren	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	URA	825	14	11.550
Bebauung	Parkplatz	VPB	105	0	0
Zwischensumme			4.185		56.130

Für die Bewertung des Planzustandes wurden die Objektplanung der Hanseatic-Group mit einem Luftbild und der Kartierung des Büros Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH verschnitten, um die geplanten Nutzungen mit den Gebäuden, Parkflächen, Zugewegungen etc. mit den entsprechenden Codierungen des Bewertungsmodells zu versehen. Auf der Zeichnung „Umweltbericht-Biotopkartierung, Eingriffsbilanzierung – Planung“ Blatt Nr. 02 befindet sich eine tabellarische Übersicht zu den Flächenwerten der geplanten Biotop- und Nutzungstypen.

Die im GIS konkret ermittelten Flächenwerte weichen geringfügig von den Werten der beigefügten Excel - Tabelle ab (Rundungsfehler).

Tabelle 5: Biotopwertermittlung Neuanlagenwert – Planung Außenbereich

Kategorie	Biotoptyp nach dem Eingriff	Code	Fläche in m ²	WE/m ²	WE
BAULICHER EINGRIFF - Außenbereich des BP-Geltungsbereiches					
Gewässer	Graben mit artenarmer Vegetation	FGK	130	10	1.300
Ruderalfluren	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	URB	990	9	8.910
Bebauung	ÜSB Gewerbe	BSD	2.670	0	0
Bebauung	Straße, versiegelt	VWC	170	0	0
Bebauung	Lärmschutz	BMB	10	0	0
Bebauung	Dachfläche, begrünt	BME	215	9	1.935
Zwischensumme Neuanlagenwert			4.185		12.145

Hinter der geplanten Gebäudefläche des Einzelhandels (nördlich) wird eine Ruderalflur (URB) mit ein- bis zweijährigen Arten vor - 9 Werteeinheiten/m² geplant, auf der sich sukzessive auch mehrjährige Arten ansiedeln werden. Die Selbstaussaat von Gehölzen ist ebenfalls möglich und wünschenswert, wird aber weder forciert noch unterbunden (es sei denn, es besteht Verkehrssicherungspflicht).

Eine Bepflanzung in diesem Bereich kam nicht in Betracht aufgrund der Nordseite des Geländes einerseits und wegen der ungünstigen räumlichen Situation zur Pflege und Sicherung einer neuen Anpflanzung andererseits. Des Weiteren ist der Unterhaltung des nördlich unmittelbar angrenzenden Gewässers Rechnung zu tragen.

Das Gewässer (FGK) ist sowohl im Bestand als auch in der Planung mit 10 Werteeinheiten/m² aufgeführt, da es unverändert im Gelände verbleiben soll. Der gemäß Wassergesetz LSA einzuhaltende Abstand von 5 m wird gewahrt.

Die Bebauung (BSD, BMB) sowie die Straße (VWC) gehen mit 0 Werteeinheiten/m² in die Bilanz ein.

Auf einem Teil des Gebäudes wird eine Dachbegrünung (BME) vorgesehen, die auch hinsichtlich der Entwässerung positiv wirken soll. Sie wird mit 9 Werteeinheiten/m² verrechnet, allerdings nur anteilig, da eine Teilfläche im Innenbereich liegt.

Wird der Neuanlagenwert dem Eingriffsflächenwert gegenübergestellt, ergibt sich ein Kompensationsrestwert, der nachfolgend dargestellt ist.

Neuanlagewert	-	Eingriffsflächen-wert	=	Kompensationsrestwert
12.145 WE	-	56.130 WE	=	- 43.985 WE

Nach Umsetzung des Bebauungsplans am Eingriffsort liegt der Kompensationsrestwert im negativen Bereich mit einem Defizit von - 43.985 Werteinheiten.

Im Eingriffsbereich besteht keine weitere Möglichkeit zur vollständigen Kompensation des baulichen Eingriffs, weshalb eine externe Kompensation im Außenbereich der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen die Lösung des naturschutzfachlichen Konfliktes bietet.

Die externe Kompensation für den Außenbereich des B-Plan-Geltungsbereiches soll durch eine Aufwertung einer Waldfläche in der Gemarkung Trüstedt erfolgen. Die Waldfläche befindet sich ca. 9,35 km vom Eingriffsort entfernt

Das Grünflächenamt der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen schlug diese Waldfläche vor, sie ist als eine reine Nadelwaldfläche (XY) im Flächenpool der Einheitsgemeinde geführt. Die Nadelwaldfläche ist mit 10 Werteinheiten/m² zu bewerten. Aufgrund einer Borkenkäferkalamität mussten die ursprünglich vorhandenen Lärchen gefällt werden.

Da es sich um eine Waldfläche im Bestand handelt, ist kein Aufforstungsantrag erforderlich.

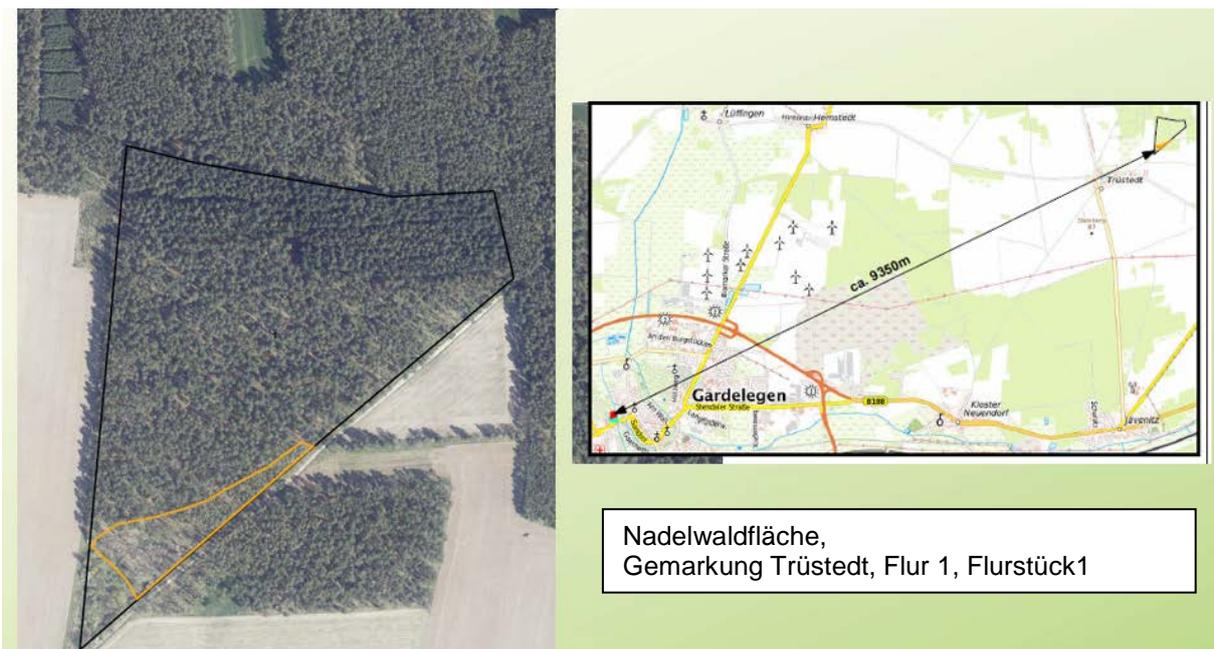


Abbildung 23: Waldfläche Gemarkung Trüstedt zur Aufwertung durch Anpflanzung von Laubgehölzen, Quelle: Mail vom Grünflächenamt Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen am 01.02.2023

Tabelle 6: Biotopwertermittlung externe Kompensation – Bestand Außenbereich

Kategorie	Biotoptyp vor dem Eingriff	Code	Fläche in m ²	WE/m ²	WE
externe Kompensation für den Außenbereich des BP-Geltungsbereiches					
Nadelwald (in Gem. Trüstedt)	ehemaliger Lärchen-Bestand (Kahlschlag wg. Borkenkäferbefall)	XY.	7350	10	73.500
Zwischensumme			7.350		73.500

Die Waldbaumaßnahme sieht vor, einen Mischbestand (XQV) aus verschiedenen Laubholz-Arten anzupflanzen mit einem Mischungsverhältnis von 15 % Traubeneiche, 15 % Hainbuche (eingezäunt) und 70 % Winterlinde (nicht eingezäunt, da kaum ver-bissen wird).

Diese neue Baumartenzusammensetzung ist auf einen Naturschutzwald ausgerichtet Daher wird eine Bewertung mit 16 Werteinheiten/m² angesetzt.

Tabelle 7: Biotopwertermittlung externe Kompensation – Planung Außenbereich

Kategorie	Biotoptyp nach dem Eingriff	Code	Fläche in m ²	WE/m ²	WE
externe Kompensation für den Außenbereich des BP-Geltungsbereiches					
Mischbestand Laubholz (in Gem. Trüstedt)	Mischbestand Laubholz nur heimische Baumarten	XQV	7.350	16	117.600
Zwischensumme			7.350		117.600

Es würde eine Fläche von 7.350 m² durch Vorarbeiten (Räumung und Pflügen), Pflanzung mit Pflanzmaterial und Zaunbau (mit Material) als Wiederaufforstung herzustellen sein.

Bei der Gegenüberstellung von Bestandwert und Planwert der Kompensationsfläche, erhält man den Wert für die Maßnahme bedingte Aufwertung:

Biotopwert nach dem Eingriff (Planwert)	-	Biotopwert vor dem Eingriff (Bestand)	=	Maßnahme bedingte Aufwertung
117.600 WE	-	73.500 WE	=	44.100 WE

Zur Erreichung einer ausgeglichenen Bilanz im Rahmen der Eingriffsregelung sind den ermittelten Eingriffsfolgen, die bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen werden, die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich entgegen zu setzen.

Die abschließende Gesamtbilanz gestaltet sich wie folgt:

• Bewertung des Eingriffsvorhabens	- 43.985 WE
• Bewertung der externen Kompensationsmaßnahme	+ 44.100 WE
Gesamtbilanz	+ 115 WE

Bei Umsetzung der Planung entsteht ein geringer Kompensationsüberschuss von 115 Wertpunkten. Damit ist der Eingriff, der durch die Planung entsteht, ausgeglichen.

Die Entfernung der Gehölze im Innenbereich wird beim Grünflächenamt der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen beantragt.

Die Beseitigung des nach § 22 NatSchG LSA und § 30 BNatSchG Geschützten Biotops Feldgehölz (gemäß Kartierung des Büros Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH) im Außenbereich des BP-Geländes wird gesondert beantragt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel.

Der Pflegezeitraum von 5 Jahre zur Sicherung der Kulturen gilt für alle neu anzulegenden Pflanzmaßnahmen: Hecke, Scherrasen, Dachbegrünung und Aufforstung.

Neben der neu anzupflanzenden Hecke im Innenbereich sollen die Hainbuchen-Heckenabschnitte, die erhalten bleiben können, weiterhin gepflegt werden.

Alle Gehölze, die nicht durch das Baugeschehen beseitigt werden und erhaltungswürdig sind (unabhängig von Innen- und Außenbereich), werden erhalten.

Den Anforderungen des § 6 NatSchG LSA in Verbindung mit § 14 BNatSchG 2009 wird bei vollständiger Umsetzung der dargestellten Pflege- und Pflanzmaßnahmen genüge getan.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich / Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume
- wo möglich, Erhalt bestehender Grünstrukturen
- Anpflanzung neuer Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs
Schutzgut Boden
- Versiegelung auf notwendiges Maß reduzieren,
- wasserdurchlässige Materialien bei Stellplätzen für PKW und Fahrräder
Schutzgut Wasser
- s. Maßnahmen Schutzgut Boden,
- keine Vermischung von verschmutzten und sauberen Niederschlagswassers,
- gedrosselte Einleitung der aufgefangenen Niederschlagswässer in den Vorfluter
Schutzgut Klima / Luft
- s. Maßnahmen Eingrünung,
- Anwendung moderner Kühl- und Klimatechnik unter Beachtung Lärmschutz (TA Lärm)
Schutzgut Landschaftsbild
- Einbindung des Plangebietes in die Umgebung durch Beschränkung der Gebäudehöhe und der rückwärtigen Position des Marktes
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Heckenanlage (geschütztes Biotop)
- Neuanlage einer Heckenanpflanzung
Grünordnerische Maßnahmen
- Pflanzung einer Laubhecke innerhalb des Geländes
- Anlage einer Dachbegrünung sowie kleinteiliger Scherrasen- und Ruderalflächen
- Externe Waldumbaumaßnahme zur Aufwertung des umgebenden Nadelholzforstes durch Laubgehölze

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt.

Entsprechend den Forderungen der Eingriffsregelung sind die von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden, zu minimieren und soweit dies nicht möglich ist, sind die am Eingriffsort entstehenden Funktionsverluste des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu kompensieren.

Potentielle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bei Umsetzung des Bebauungsplans auf ein Minimum zu beschränken in dem die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen zum Schutz von Boden, Grundwasser, Luft, Flora und Fauna Beachtung finden. Zum Ausgleich bzw. Ersatz potentieller Beeinträchtigungen erfolgen grünordnerische Festsetzungen, die z. B. Flächen zum Anpflanzen von vorwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen definieren.

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

Die Stellplatzfläche ist teilversiegelt auszuführen. Für die Oberflächenbefestigung sollen Fugen und offenporige Betonpflastersteine verwendet werden, um eine zeitversetzte Versickerung sicherzustellen

Begründung

Die Festsetzung zur Befestigung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser und Boden aus. Sie dient der Einschränkung zusätzlicher Versiegelung und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

8.4.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Gehölzbestände sind - soweit möglich - zu erhalten und abgegangene Bäume bzw. Sträucher entsprechend durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen (siehe Liste Anlage 1).

Begründung

Zum Schutz der vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen sind weitestgehend die vorhandenen Bestände zu erhalten, damit soll die prägende Grünstruktur innerhalb des Plangebietes bzw. angrenzend an das Plangebiet erhalten bleiben.

8.4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anlage einer Heckenpflanzung

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Hecke auf einer Fläche von 40 m² im 2-reihigen Verband aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzarten gemäß Artenliste anzulegen. Die Anpflanzung der Sträucher ist mit mindestens drei verschiedenen Arten der vorgegebenen Pflanzenarten in 3 - 5er Gruppen auszuführen in einem Raster von 1 m x 1m. Die Gehölzliste in der Anlage zum Umweltbericht sind Empfehlungen und haben keinen abschließenden Charakter.

Begründung

Diese Festsetzung dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen im Innenbereich, der Sicherung eines Mindestumfanges an Grünvolumen im Plangebiet sowie der Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen.

Es ist eine Dachflächenbegrünung auf einer Fläche des Nahversorgungszentrums von ca. 640 m² anzulegen.

Begründung

Diese Festsetzung dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen im Innenbereich, der Sicherung eines Mindestumfanges an Grünvolumen im Plangebiet sowie der Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen.

Begrünung der nicht überbaubaren Sonderbauflächen

Die Freiflächen mit unbefestigter Oberfläche, die kleinteiligen Splitterflächen westlich und südlich der Bebauung sowie abseits der erforderlichen Wegeverläufe und Parkplatzflächen, sind als Grünfläche flächendeckend mit einem Landschaftsrasen zu gestalten.

Auf den unbefestigten Freiflächen nördlich, westlich und östlich der Bebauung ist eine Wildkräuter-Vegetation (Ruderalflur) aus ein- und zweijährigen Arten zu etablieren unter Verwendung einer anerkannten Saatgutmischung für Begrünungen von Stadt- und Siedlungsbereichen.

Begründung

Diese Festsetzung dient der Sicherung eines Mindestumfanges an Grünvolumen im Plangebiet sowie der Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen.

Planexterne Maßnahmen (1)

Im Grüngürtel der Hansestadt Gardelegen sind in der Gemarkung Gardelegen, Flur 15, Flurstücke 73/2 und 87/4 elf Bäume der Arten Feldahorn, Sommerlinde, Tausendblütenbaum zu pflanzen.

Begründung

Diese Festsetzung dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen im Innenbereich, der Sicherung und der Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen im näheren Umfeld des Plangebietes (vergleiche Kapitel 8.3.3 Kompensation Innenbereich).

Planexterne Maßnahmen (2)

In der Gemarkung Trüstedt, Flur 1, Flurstück 1, erfolgt in einer Waldfläche eine Aufwertung mit Laubgehölzen auf einer Fläche von ca. 7.350 m² mit den Arten Traubeneiche, Hainbuche und Winterlinde.

Begründung

Diese Festsetzung dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen im Außenbereich, der Sicherung und der Entwicklung stabiler Biotopstrukturen im weiteren Umfeld des Plangebietes (vergleiche Kapitel 8.3.3 Kompensation Außenbereich).

8.4.4 Grünordnerische Hinweise

Gehölzpflanzungen

- Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit mit den gleichen Gehölzen zu ersetzen.
- Alle grünordnerischen Maßnahmen auf den ausgewiesenen Flächen sind in der Pflanzperiode nach Bauabnahme durchzuführen.
Fachgerechte Mindestabstände zu Leitungen und Grundstücken sind dabei einzuhalten.
- Baustelleneinrichtungen, baubedingte Lagerflächen u. ä. sind nur auf dem Baugrundstück zulässig.

- Die Begrünung ist auf den ausgewiesenen Flächen umzusetzen.
- Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung für Offenlandstrukturen wird für die Zeit vom 1. September bis 28. Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der in diesen Strukturen brütenden Arten, festgelegt.

Artenschutz

Zum Schutz der Vögel und Fledertiere darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen und zu dokumentieren.

Vor der Baufeldfreimachung ist eine ökologische Baubegleitung durch einen fachkundigen Sachverständigen durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung dient der Vermeidung potentieller Verluste von Individuen bei Überwinterungs- und Fortpflanzungsstätten. Das Ergebnis ist schriftlich zu protokollieren und der Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel vorzulegen.

Bei möglichen Brutrevierverlusten von Vögel sind geeignete Gehölzstrukturen mit heimischen Sträuchern zu entwickeln. Der bereits eingerichtete Amphibienschutzzaun ist bis zum Ende der Baufeldfreimachung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die erfassten Amphibien sind ebenso wie potentielle Reptilienfunde in sichere Bereiche in der Nähe umzusetzen.

Während der Bauausführung sind jegliche Hinweise auf vorkommende geschützte Tier und Pflanzenarten nachzugehen und bei Verdacht ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

Bodenschutz

Bei der Veränderung der Erdoberfläche ist der Boden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung

Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen, das gesamte anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und Hofflächen in das, an das Grundstück grenzende, Gewässer „Rottgraben“ einzuleiten. Die Einleitung soll hierbei gedrosselt mit max. 9 l/s erfolgen. Auf Grund der Einleitbeschränkung ist die erforderliche Regenrückhaltung ebenso wie eine notwendige Regenwasserbehandlung der Oberflächenwasser der Stellplatzanlage (Wirkungsgrad der Anlage mind. 63,2 %) vorzunehmen.

8.5 Zusätzliche Angaben

8.5.1 Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Er stützt sich auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

Für die abiotischen Schutzgüter wurden teilweise zusätzliche Daten aus den Online-Kartendiensten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen verwendet.

Für die biotischen Schutzgüter wurden Daten aus den Online-Kartendiensten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft genutzt sowie zusätzlich eine Abfrage beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie zu verfügbaren Daten durchgeführt.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Gesamtbewertung der erheblichen Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Es wurden folgende Gutachten, Fachbeiträge, Planunterlagen und Richtlinien zur Erstellung des Umweltberichtes zu Hilfe gezogen:

Raumordnung, Landesentwicklung, vorbereitende Bauleitplanung

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark) vom 15. Dezember 2004 (Amtsblätter der betroffenen Landkreise, in Kraft getreten am 14. Februar 2005), ergänzt um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark, genehmigt durch das Ministerium für Landesplanung und Verkehr

(MLV) des Landes Sachsen-Anhalt am 04.09.2018 und ergänzt um Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ genehmigt am 23.04.2018, bekannt gemacht in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel am 23.05.2018.

Fachgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell gültigen Fassung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 IS. 123), in der aktuell gültigen Fassung,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998; zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 9.12.2004 (BGBl. I, S. 3214), in der aktuell gültigen Fassung,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 BGBl. S. 2542, in Kraft seit 01.03.2010, in der aktuell gültigen Fassung,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, (GVBl. LSA Nr. 27/2010 S. 569), in der aktuell gültigen Fassung,
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991, in der aktuell gültigen Fassung,
- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, zuletzt geändert am 12.03.2009,
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), in der aktuell gültigen Fassung.

Gutachten, Studien und sonstige Untersuchungen

- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt; Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt, 1994, aktualisiert 2009,
- Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel, Hrsg. Altmarkkreis Salzwedel, Umweltamt, Mai 2018,
- Landschaftsplan Gardelegen (1997),
- Auswirkanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Vor dem Salzwedeler Tor in der Hansestadt Gardelegen; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Mai 2022, ergänzende Stellungnahme vom September 2023,
- Schalltechnische Untersuchung - Neubau Lebensmittelmarkt + Fachmärkte; Hrsg. goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik; 29.03.2022, ergänzende Stellungnahme vom 27.09.2023,
- Faunistisch-floristische Untersuchungen - Endbericht; Hrsg. Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Stand September 2022, ergänzende Stellungnahme vom 11.05.2023,
- Verkehrsuntersuchung - Einzelhandelsnutzung Vor dem Salzwedeler Tor in der Hansestadt Gardelegen; Hrsg. Zacharias Verkehrsplanungen, Mai 2022.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster; Hrsg. Altmarkkreis Salzwedel, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Oktober 2020,
- Kampfmittelauskunft; Hrsg. Altmarkkreis Salzwedel, Ordnungsamt, Mai 2022,
- Baugrunduntersuchung Neubau Lebensmittelmarkt und Fachmärkte Vor dem Salzwedeler Tor - 39638 Gardelegen, geotechnischer Untersuchungsbericht; Hrsg. Böker und Partner, Juli 2022,
- Oberflächenwasser-Entwässerungskonzept Neubau Lebensmittelmarkt und Fachmärkte Vor dem Salzwedeler Tor; Hrsg. Hanseatic Bauträger GmbH, Mai 2023.

8.5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Obwohl die Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen nicht immer exakt (quantitativ) zu prognostizieren sind, lassen sich entstehende Risiken größtenteils (qualitativ) verbal abschätzen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes ist es nur beschränkt möglich, Grundlagenerhebungen vorzunehmen. Der Umweltbericht basiert auf allgemein zugänglichen Datengrundlagen und grundsätzlich zu erbringenden Fakten.

Die Daten stammen im Wesentlichen aus den unter 8.5.1 aufgeführten Dokumenten. Schwierigkeiten, die auf fehlende Kenntnisse und Prüfmethoden beruhen, sind nicht aufgetreten.

Auf Grund der vorliegenden Kenntnisse und verfügbaren Datengrundlagen ist davon auszugehen, dass die relevanten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend beschrieben und bewertet wurden.

8.5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring)

Im Rahmen des Monitorings ist es Aufgabe der Gemeinde, zu überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde über ein geeignetes Umweltüberwachungssystem und die entsprechenden organisatorischen Strukturen verfügt.

Darüber hinaus ist sie auf zusätzliche Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Es empfiehlt sich eine regelmäßige Kommunikation mit dem Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel.

Die während der Planung erkennbaren Risiken, vor allem für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Boden sowie Wasser (Rottgraben, Salmonidengewässer), wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans im Hinblick auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt.

Erhebliche Auswirkungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Die Fortsetzung des Amphibienschutzkonzeptes und die Anwendung der Ökologischen sowie Archäologischen/Denkmalschutzrechtlichen Baubegleitung sind ein wichtiger Baustein im Rahmen des Monitorings.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine weiteren Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

8.6 Zusammenfassung

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 10.500 m². Der Geltungsbereich umfasst aktuell einen bebauten Bereich und eine unbebaute Freifläche im Westen Gardelegens in der Nähe des Altstadt-kerns. Dabei handelt es sich um einen nicht mehr in Nutzung befindlichen Veranstaltungsort sowie einen Grünlandbereich mit zwei Gewässern 2. Ordnung.

Das Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Ausgestaltung der Sonderbaufläche Einzelhandel für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums.

Wirkungen auf den Naturhaushalt sind zu erwarten, da sich der Ausgangszustand des Geltungsbereichs im Vergleich zum Planzustand nach Umsetzung des Bebauungsplans wesentlich verändert.

Die essenziell erforderlichen Eingriffe finden vorwiegend auf ruderalisierter, ungenutzter Offenlandfläche mit punktuellen Gehölzen statt. Der vordere bebaute Bereich, welcher durch ehemalige Nutzungen des Volkshauses verdichtet und städtisch überprägt ist, besitzt einen im Vergleich zur Offenlandfläche geringen Biotopwert.

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Das Überschwemmungsgebiet der Milde grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation können eventuelle negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet vermieden bzw. kompensiert werden. Das Amphibienschutzkonzept und die Ökologische Baubegleitung tragen wesentlich dazu bei.

Die Wirksamkeit der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitorings durch die Gemeinde unter Beteiligung der Naturschutzbehörden kontrolliert.

9 Anlagen

- Anlage 1:
Gehölzliste
- Anlage 2:
Umweltbericht-Biotopkartierung, "Eingriffsbilanzierung - Bestand" Blatt Nr. 01
- Anlage 3:
Umweltbericht-Biotopkartierung, "Eingriffsbilanzierung - Planung" Blatt Nr. 02
- Anlage 4:
Umweltbericht-Kompensation,
Externe Kompensation - Innenbereich Blatt Nr. 03
- Anlage 5:
Umweltbericht-Kompensation,
Externe Kompensation - Außenbereich Blatt Nr. 04
- Anlage 6:
Maßnahmenblatt Externe Kompensation - Innenbereich
- Anlage 7:
Maßnahmenblatt Externe Kompensation - Außenbereich

Anlage 1: Gehölzliste

Artenauswahl Sträucher für Heckenpflanzung (Empfehlung)

Berberis thunbergii	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide

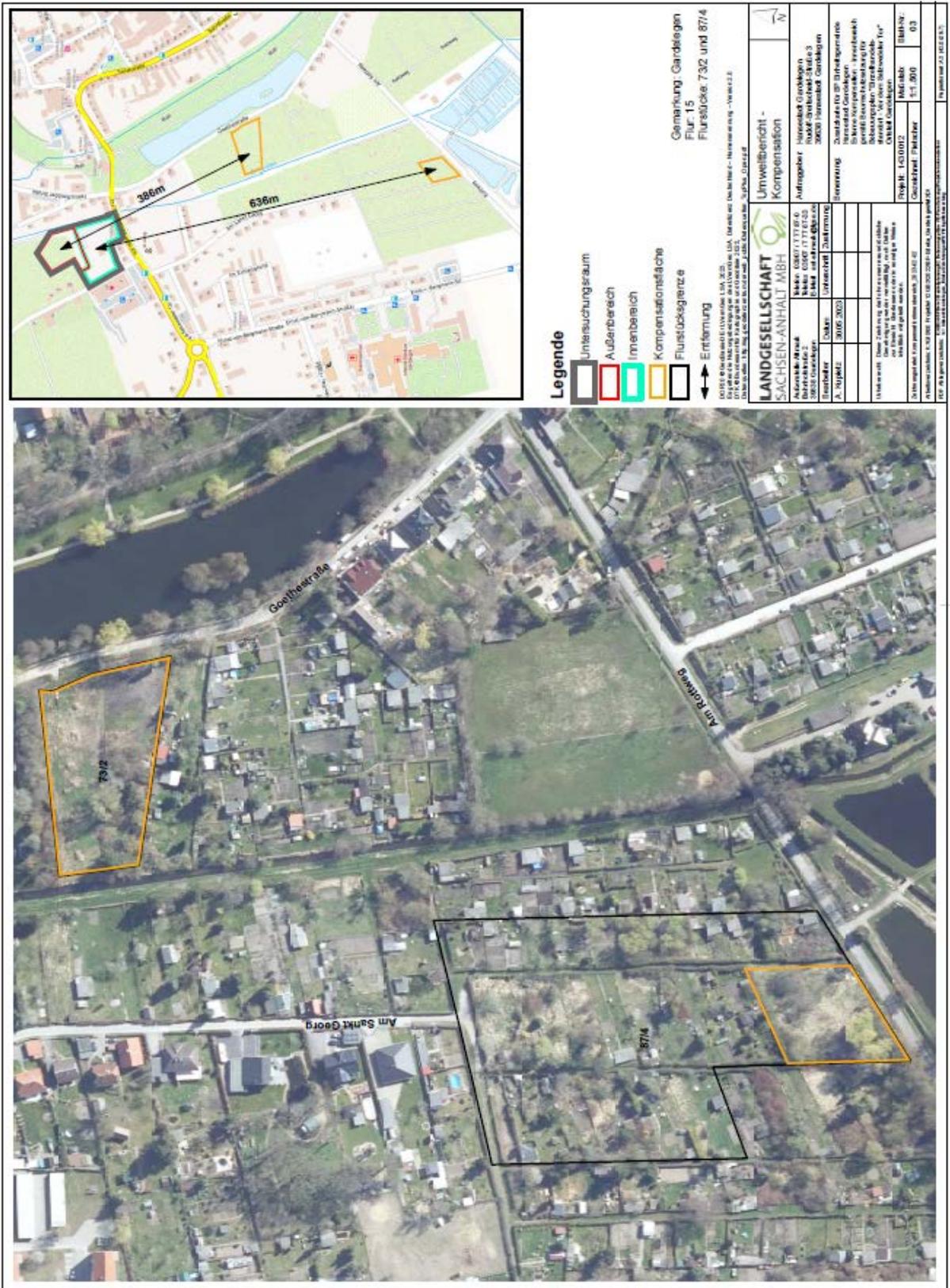
Gehölzauswahlliste Bäume Landschafts- / Parkgehölze (Empfehlung)

- Acer Campestre Feldahorn
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Euodia hupehensis Tausendblütenbaum

Gehölzauswahlliste Bäume Waldaufwertung (Empfehlung)

- Betula pendula Birke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde

Anlage 4: Externe Kompensation - Innenbereich



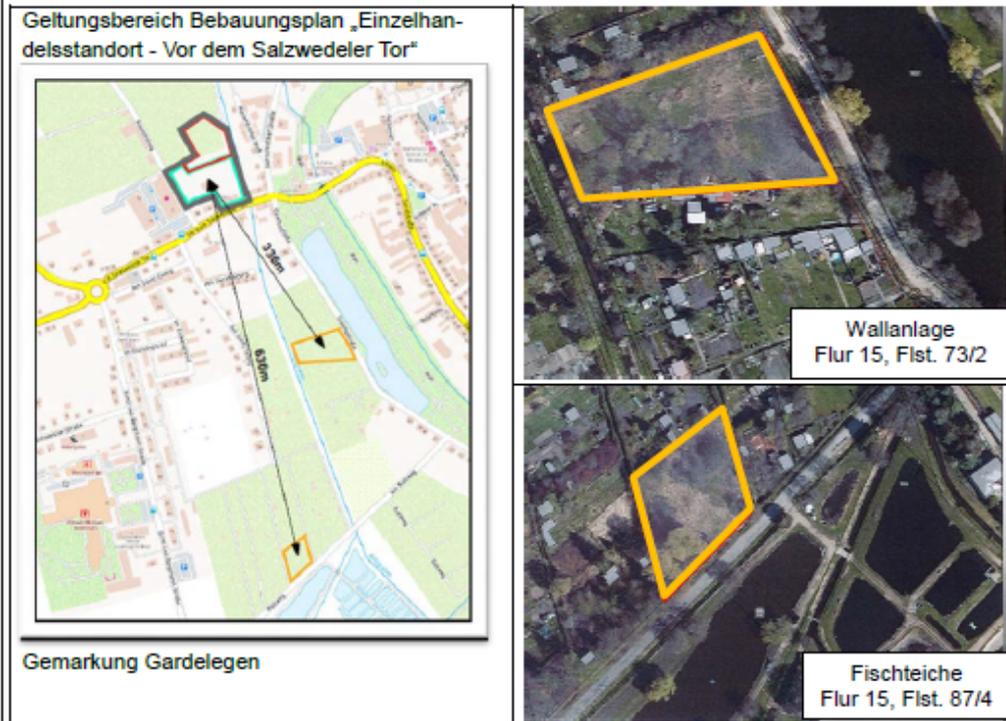
Anlage 6: Maßnahmenblatt externe Kompensation - Innenbereich

Anlage 6
Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen
für Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ - hier Innenbereich
EHG Hansestadt Gardelegen, OT Gardelegen, Gemarkung Gardelegen; Flur 15; Flst. 73/2 und 87/4

Maßnahmindarstellung:



Anlage 6

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen
 für Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ - hier Innenbereich
 EHG Hansestadt Gardelegen, OT Gardelegen, Gemarkung Gardelegen; Flur 15; Flst. 73/2 und 87/4

Zielsetzung:

Das Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Ausgestaltung der Sonderbaufläche Einzelhandel für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 10.500 m². Der Geltungsbereich - Gemarkung Gardelegen, Flur 14 auf dem Flurstücke 938, 404, 405 - umfasst aktuell einen bebauten Bereich und eine unbebaute Freifläche im Westen Gardelegens in der Nähe des Altstadtkerns. Dabei handelt es sich um einen nicht mehr in Nutzung befindlichen Veranstaltungsort sowie einen Grünlandbereich mit zwei Gewässern 2. Ordnung.

Die essenziell erforderlichen Eingriffe finden vorwiegend auf ruderalisierter, ungenutzter Offenlandfläche mit punktuellen Gehölzen statt. Der vordere bebaute Bereich, welcher durch ehemalige Nutzungen des Volkshauses verdichtet und städtisch überprägt ist, besitzt einen im Vergleich zur Offenlandfläche geringen Biotopwert.

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Das Überschwemmungsgebiet der Milde grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden im Innenbereich des BP-Geltungsbereichs ca. 1.000 m² Gehölze (Einzelbäume, verschiedenartige Hecken und Gebüsche) sowie ca. 130 m² Scherrasen entfernt und überbaut.

Als Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des BP-Geltungsbereichs eine Strauch-Hecke (HHA) aus überwiegend heimischen Arten, Scherrasen (GSB) auf mehreren Teilflächen, die nicht dem Parken dienen und eine anteilige Dachflächenbegrünung (BME) vorgesehen.

Des Weiteren sind außerhalb des BP-Geltungsbereichs, Gemarkung Gardelegen, Flur 15 die Anpflanzung von elf Einzelbäumen im Bereich der Wallanlage (Flst. 73/2) und in der der Nähe der Fischteiche (87/4) geplant.

Die Bemessung der Kompensation für den Innenbereich des BP-Geltungsbereichs basiert auf der Anwendung der Baumschutzsatzung der EHG Hansestadt Gardelegen.

Bewertung:



Die Biotoptypenerfassung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte durch Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH (vergleiche Karte 1 Biotop- und Nutzungstypen aus Faunistisch-floristischen Erfassung, Endbericht Stand September 2022). Eine weitere Zuarbeit der Planungsgesellschaft (Mail vom 18.01.2023) enthielt die Zuordnung der Biotoptypen des Geltungsbereiches zum Innenbereich und deren Schutzstatus.

Abbildung 1: Zuordnung der Biotoptypen des Geltungsbereiches zum Innenbereich, Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH (Mail vom 18.01.2023)

Anlage 6 Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

für Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ - hier Innenbereich

EHG Hansestadt Gardelegen, OT Gardelegen, Gemarkung Gardelegen; Flur 15; Flst. 73/2 und 87/4

Tabelle 1: Qualitative Merkmale der Biotoptypen im Innenbereich des Bebauungsplans, Quelle: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH (Mail vom 18.01.2023)

Nr.	Biotop	Stamm- umfang (cm)	Höhe (m)	Länge (m)	Baumschutzsatzung EHG Hansestadt Gardelegen
1	Zierhecke HDD	-	2,5 m	12	Alle aufgeführten Gehölze sind aufgrund der erfüllten Parameter schutzwürdig.
2	Zierhecke HDD	-	3,5 m	12	
3	Zierhecke HDD	-	3 m	24	
4	aus überwiegend heimischen Gehölzen Hecke HHA	-	4 m	54	
5	Weide HEX	88 cm	-		
6	Eibe HEX	69 cm (mehrtriebzig)	-		
7	Eiche HEX	283 cm	-		

Mit Umsetzung des Bebauungsplans entstehen neben den rein baulichen Objekten (Baukörper des Nahversorgungszentrums, Zuwegungen, Parkplätze) auch kleinteilige Grünstrukturen im Innenbereich:

- Strauch-Hecke (HHA) aus überwiegend heimischen Arten im Südwesten des BP-Geländes,
- Scherrasen (GSB) auf mehreren Teilflächen, die nicht dem Parken dienen,
- die anteilige Dachflächenbegrünung (BME) und auch
- die teilversiegelte Parkplatzfläche (VPZ) - teilversiegelt, weil: breite Fugen und offenporige Betonpflastersteine verwendet werden sollen, die eine (zeitversetzte) Versickerung ermöglichen.

Die kleinteiligen Grünstrukturen im Innenbereich gehen nicht in die Gesamtbilanz der Eingriffsbewertung ein, sie finden aber aus Gründen der Vollständigkeit Erwähnung.

Tabelle 2: Biotopwertermittlung geplanter kleinteiliger Grünstrukturen Innenbereich

Kompensation im Innenbereich des BP- Geltungsbereiches **	Bezeichnung	Code	Fläche in m ²	Biotopwert	Bestands- wert
Gehölze	Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	40	14	560
Grünland	Scherrasen	GSB	710	7	4.970
Bebauung	Dachfläche, begrünt	BME	425	9	3.825
Bebauung	Parkplatz, teilversiegelt	VPZ	1.675	2	3.350
unberücksichtigte Zwischensumme			7.035		12.705

Anlage 6

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

für Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ - hier Innenbereich

EHG Hansestadt Gardelegen, OT Gardelegen, Gemarkung Gardelegen; Flur 15; Flst. 73/2 und 87/4

In gemeinsamer Abstimmung zwischen dem Grünflächenamt und dem Bauamt der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen wurde ermittelt, dass die Kompensation des Eingriffs im Innenbereich über mehrere Baumpflanzungen ortsnah im Grüngürtel der Hansestadt Gardelegen (Wallanlage/Fischteiche) ausgeglichen werden kann. Für die Fällung der betroffenen Gehölze, die sich im Innbereich des B-Plan-Geltungsbereichs befinden, sind elf Bäume zu pflanzen. Folgende Arten wurden vorgeschlagen:

- Acer Campestre – Feldahorn,
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde,
- Euodia hupehensis – Tausendblütenbaum („Bienenbaum“).

Der gemäß Wassergesetz LSA einzuhaltenen Abstand von 5 m zu Gewässern II. Ordnung ist bei der Durchführung der Pflanzmaßnahme in der Wallanlage und an den Fischteichen zur Kompensation des baulichen Eingriffs im Innbereich einzuhalten.

Anlage Strauch-Hecke:

Hecken setzen sich aus verschiedenen großen Sträuchern und ergänzend aus ein- und mehrjährigen krautigen Pflanzen und Gräsern zusammen. Sie verlaufen zumeist linienförmig durch die Feldflur aber auch im innerstädtischen Bereich. Hecken erfüllen vielfältige Funktionen, u.a. dienen sie:

- zum Schutz des Bodens vor Wasser- und Winderosion,
- zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Kleinklimas,
- als Deckungsort, Nahrungsraum, Sitzplatz, Nistplatz,
- als Sicht- und Lärmschutz.

Auf einer Länge von ca. 25 m und einer Breite von ca. 1,5-2 m soll zur Anlage der Strauch-Hecke Baumarten entsprechend der Herkunft gemäß der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHGv) zur Anwendung kommen. Bei Gehölzen die nicht der FoVHGv unterliegen ist ausschließlich gebietsheimisches zertifiziertes Pflanzgut nach den Kriterien des „Leitfadens zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen“ zu verwenden. Auf der Kompensationsfläche können Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland“ verpflanzt werden.

Die Anlage und dauerhafte Entwicklung einer Strauch-Hecke erfolgt in einer naturnahen Artenzusammensetzung. Die Straucharten werden auf Grundlage der Standortverhältnisse ausgewählt. Neue Hecken im Innenbereich sollen wenigstens zweireihig gepflanzt werden. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1m und zwischen den Reihen 1-1,5m. Gepflanzt wird im Dreiecksverband, also auf Lücke.

Gepflanzt werden kann im Herbst bis zum Beginn der Frostperiode, während des Winters bei offenem Boden und im Frühjahr bis spätestens zu Beginn des Laubaustriebs. Auf leichten Böden ist eine Herbstpflanzung anzustreben, auf schweren Böden eine rechtzeitige Frühjahrspflanzung.

Anpflanzung von Einzelbäumen:

Zur Vorbereitung der Pflanzmaßnahme wird die vorhandene Vegetation, wenn erforderlich, gemäht und von der Fläche beräumt. Im Anschluss sollen die Flächen der Baumstandorte ca. 30 cm tief gegrubbert werden.

Beim Bodenaushub für die Pflanzung der Bäume (1 x 1 x 1 m³) bietet es sich an, die oberste belebte Bodenschicht von den Bodenaushubflächen für die Einzelbäume in einer Mindestdicke von 30 cm separat zu entnehmen und zwischenzulagern. Es ist auf die Schichtung des Materials beim Wiedereinbau nach erfolgter Pflanzung zu achten.

Zur Bodenverbesserung sind 100 l Erdkompost pro Pflanzgrube in das Verfüllsubstrat einzuarbeiten.

Zur Baumverankerung ist ein Dreibeck aus Holzpfählen von 2,50 m Länge und 8 bis 10 cm Durchmesser vorgesehen

Seite 4 von 5

Anlage 6

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

für Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ - hier Innenbereich

EHG Hansestadt Gardelegen, OT Gardelegen, Gemarkung Gardelegen; Flur 15; Flst. 73/2 und 87/4

Es werden insgesamt 11 Bäume (Acer Campestre – Feldahorn, Tilia platyphyllos – Sommerlinde, Euodia hupehensis – Tausendblütenbaum („Bienenbaum“) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm im Abstand von mind. 10 m gepflanzt.

Für die Pflanzung und die Pflegemaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18916 / 18917 / 18918 für Pflanzen und Pflanzarbeiten einzuhalten.

Die Herkunftsnachweise für die verwendeten Pflanzen ist zu erbringen.

Die Entwicklungspflege ist nach Abnahme der Pflanzung (nach der Fertigstellungspflege) für einen Zeitraum von fünf Jahren geplant. Bei Bedarf wird in den ersten zwei Jahren die Pflanzung gewässert. Zur Pflege bzw. Verringerung des Unkrautdrucks auf die gepflanzten Gehölze sind pro Jahr zwei Pflegegänge (Mahd) vorgesehen.

Anlage von flächigen Begrünungen:

Vor dem Bodenauftrag (Rasenflächen/Ruderalflur) erfolgt das Fräsen zur Lockerung des Bodens. Auf die Rasenfläche wird ca. 15 l / m² Erdkompost (kein Torf) aufgetragen, bis zu 10 cm tief eingearbeitet und eine Grobplanie durchgeführt. Nun schließt sich eine Feinplanie an. Erst danach sind die Pflanz- bzw. Saatarbeiten vorzunehmen.

Rasenflächen:

Die Ansaat mit Landschaftsrasen RSM 7.1.1 erfolgt nach der DIN 18917. Der Saatgutauftrag erfolgt in zwei gekreuzten Arbeitsgängen mit je der Hälfte des Saatgutes.

Ruderalflur:

Die Ansaat mit Wildkräutermischung (z.B. „Bunter Saum“ von Rieger Hoffmann) erfolgt nach der DIN 18917. Sie besteht aus ein- und zweijährigen Arten, die der Ackerbegleitflora entstammen, einen langen Blühaspekt sichern und Höhen von 120 cm erreichen, Der Saatgutauftrag erfolgt in 2 gekreuzten Arbeitsgängen mit je der Hälfte des Saatgutes.

Dachbegrünung:

Die Ausführungsplanung ist stark abhängig von der Konstruktion des Daches auf dem Nahversorgungszentrum. Es empfiehlt sich, Planung und Ausführung durch eine erfahrene Fachfirma ausführen zu lassen.

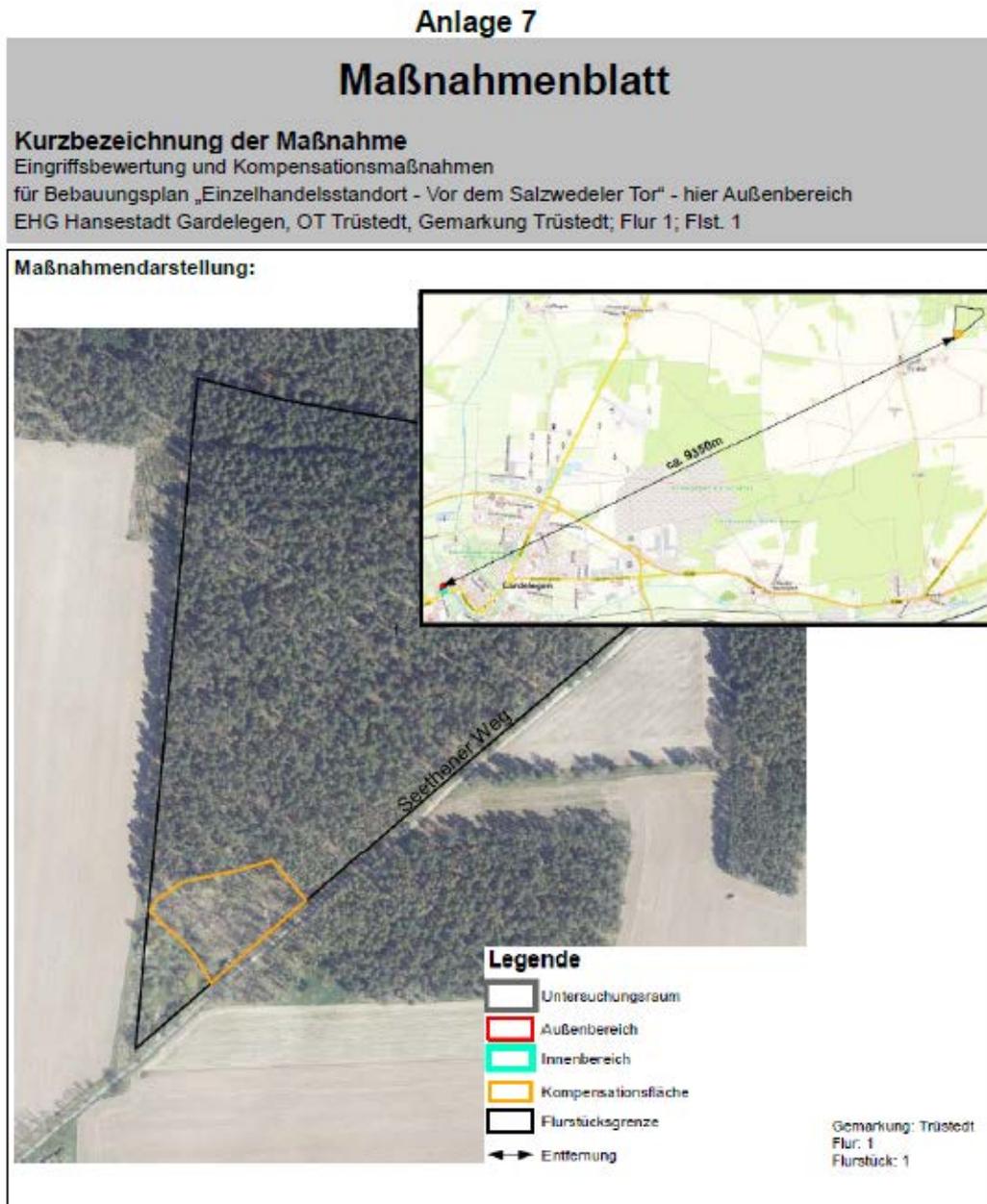
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß der DIN 18916/18917/18918 erfolgt für mindestens 5 Jahre durch fachgerechte Anbindung des Hochstamms, Anbringen eines Verbisschutzmanschette, die bedarfsgerechten Nachpflanzungen sowie Regulierungsmaßnahmen gegenüber forstschädlicher Mäuse im Bedarfsfall.

Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind 2-3 Arbeitsgänge jährlich als Mahd des Aufwuchses im Bereich der Einzelbaumpflanzung ohne Entfernung des Mahdguts durchzuführen.

Wässerungsgänge sind abhängig vom Witterungsverlauf und dem Bedarf anzupassen. Wässerungsgänge sind anzumelden und abzustimmen.

Anlage 7: Maßnahmenblatt externe Kompensation - Außenbereich



Anlage 7

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

für Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ - hier Außenbereich

EHG Hansestadt Gardelegen, OT Trüstedt, Gemarkung Trüstedt; Flur 1; Flst. 1

Zielsetzung:

Das Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Ausgestaltung der Sonderbaufläche Einzelhandel für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 10.500 m². Der Geltungsbereich - Gemarkung Gardelegen, Flur 14 auf dem Flurstücke 938, 404, 405 - umfasst aktuell einen bebauten Bereich und eine unbebaute Freifläche im Westen Gardelegens in der Nähe des Altstadtkerns. Dabei handelt es sich um einen nicht mehr in Nutzung befindlichen Veranstaltungsort sowie einen Grünlandbereich mit zwei Gewässern 2. Ordnung.

Die essenziell erforderlichen Eingriffe finden vorwiegend auf ruderalisierter, ungenutzter Offenlandfläche mit punktuellen Gehölzen statt. Der vordere bebaute Bereich, welcher durch ehemalige Nutzungen des Volkshauses verdichtet und städtisch überprägt ist, besitzt einen im Vergleich zur Offenlandfläche geringen Biotopwert.

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Das Überschwemmungsgebiet der Milde grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden im Innenbereich des BP-Geltungsbereichs ca. 1.000 m² Gehölze (Einzelbäume, verschiedenartige Hecken und Gebüsche) sowie ca. 130 m² Scherrasen entfernt und überbaut.

Für Ersatzmaßnahmen stehen innerhalb des BP-Geltungsbereichs für die Kompensation des Außenbereichs keine Flächen zur Verfügung.

Außerhalb des BP-Geltungsbereichs, Gemarkung Trüstedt, Flur 1, Flst. 1, sind Maßnahmen zur Aufwertung einer Waldfläche geplant, in dem eine reine Nadelwaldfläche in eine Laubmischwaldfläche umgewandelt wird.

Die Bemessung der Kompensation für den Außenbereich des BP-Geltungsbereichs basiert auf der Anwendung der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt, (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2).

Bewertung:

Es wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Bestand gemäß des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt bewertet.

Eingriffsflächenwert - Die Kartierung vom Büro Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH bildet hierfür die Grundlage. Den Biotoptypen wurde die jeweilige Codierung des Bewertungsmodells zugeordnet. Abweichungen bzw. Interpolationen bei der Zuordnung der Biotoptypen zu den Werteinheiten wurden nicht vorgenommen.

Das Feldgehölz (HGA), südlich des Grabens (FGK) aus überwiegend heimischen Arten ist aufgrund der Größe von 260 m² und der Artenzusammensetzung - Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Kirsche (*Prunus avium*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) - als Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 22 NatschG LSA einzustufen. Für die Fällung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde Altmarkkreis Salzwedel ein Antrag auf Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt.

Anlage 7

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

für Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ - hier Außenbereich

EHG Hansestadt Gardelegen, OT Trüstedt, Gemarkung Trüstedt; Flur 1; Flst. 1

Neuanlagenwert - Für die Bewertung des Planzustandes wurden die Objektplanung der Hanseatic Bau-träger GmbH mit einem Luftbild und der Kartierung des Büros Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH verschnitten, um die geplanten Nutzungen mit den Gebäuden, Parkflächen, Zuwegungen etc. mit den entsprechenden Codierungen des Bewertungsmodells zu versehen.

Wird der Neuanlagenwert dem Eingriffsflächenwert gegenübergestellt, ergibt sich ein **Kompensationsrestwert**, der nachfolgend dargestellt ist.

Neuanlagenwert	-	Eingriffsflächenwert	=	Kompensationsrestwert
12.145 WE	-	56.130 WE	=	- 43.985 WE

Nach Umsetzung des Bebauungsplans am Eingriffsort liegt der Kompensationsrestwert im negativen Bereich mit einem Defizit von – 43.985 Werteeinheiten.

Im Eingriffsbereich besteht keine weitere Möglichkeit zur vollständigen Kompensation des baulichen Eingriffs, weshalb eine **externe Kompensation im Außenbereich** der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen die Lösung des naturschutzfachlichen Konfliktes bietet.

Die externe Kompensation für den Außenbereich des B-Plan-Geltungsbereiches soll durch eine Aufwertung einer Waldfläche in der Gemarkung Trüstedt erfolgen. Die Waldfläche befindet sich ca. 9,35 km vom Eingriffsort entfernt.

Die Waldfläche ist als eine reine Nadelwaldfläche (XY) im Flächenpool der Einheitsgemeinde geführt. Die Nadelwaldfläche ist mit 10 Werteeinheiten/m² zu bewerten.

Aufgrund einer Borkenkäferkalamität mussten die ursprünglich vorhandenen Lärchen gefällt werden.

Da es sich um eine Waldfläche im Bestand handelt, ist kein Aufforstungsantrag erforderlich.

Tabelle 1: Biotopwertermittlung externe Kompensation – Bestand Außenbereich

Kategorie	Biotoptyp vor dem Eingriff	Code	Fläche in m ²	WE/m ²	WE
externe Kompensation für den Außenbereich des BP-Geltungsbereiches					
Nadelwald (in Gem. Trüstedt)	ehemaliger Lärchen-Bestand (Kahlschlag wg. Borkenkäferbefall)	XY.	7350	10	73.500
Zwischensumme			7.350		73.500

Die Waldbaumaßnahme sieht vor, einen Mischbestand (XQV) aus verschiedenen Laubholz-Arten anzupflanzen mit einem Mischungsverhältnis von 70 % Traubeneiche, 15 % Hainbuche und 15 % Winterlinde, zum Schutz vor Wildverbiss ist die gesamte Pflanzung einzuzäunen.

Diese neue Baumartenzusammensetzung ist auf einen Naturschutzwald ausgerichtet Daher wird eine Bewertung mit 16 Werteeinheiten/m² angesetzt.

Tabelle 2: Biotopwertermittlung externe Kompensation – Planung Außenbereich

Kategorie	Biotoptyp nach dem Eingriff	Code	Fläche in m ²	WE/m ²	WE
externe Kompensation für den Außenbereich des BP-Geltungsbereiches					
Mischbestand Laubholz (in Gem. Trüstedt)	Mischbestand Laubholz nur heimische Baumarten	XQV	7.350	16	117.600
Zwischensumme			7.350		117.600

Es würde eine Fläche von 7.350 m² durch Vorarbeiten (Räumung und Pflügen), Pflanzung mit Pflanzmaterial u. Zaunbau (mit Material) als Wiederaufforstung herzustellen sein.

Seite 3 von 5

Anlage 7

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

für Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ - hier Außenbereich

EHG Hansestadt Gardelegen, OT Trüstedt, Gemarkung Trüstedt; Flur 1; Flst. 1

Bei der Gegenüberstellung von Bestandwert und Planwert der Kompensationsfläche, erhält man den Wert für die *Maßnahme bedingte Aufwertung*:

Biotopwert nach dem Eingriff (Planwert)	-	Biotopwert vor dem Eingriff (Bestand)	=	Maßnahme bedingte Aufwertung
117.600 WE	-	73.500 WE	=	44.100 WE

Zur Erreichung einer ausgeglichenen Bilanz im Rahmen der Eingriffsregelung sind den ermittelten Eingriffsfolgen, die bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen werden, die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich entgegen zu setzen. Die abschließende Gesamtbilanz gestaltet sich wie folgt:

• Bewertung des Eingriffsvorhabens (Umsetzung BP in Gardelegen)		- 43.985 WE
• Bewertung der externen Kompensationsmaßnahme (Maßnahme bedingte Aufwertung)		+ 44.100 WE
Gesamtbilanz		+ 115 WE

Bei Umsetzung der Planung entsteht ein geringer Kompensationsüberschuss von 115 Wertpunkten. Damit ist der Eingriff, der durch die Planung entsteht, ausgeglichen.

Die Anforderungen des § 6 NatSchG LSA in Verbindung mit § 14 BNatSchG 2009 werden bei vollständiger Umsetzung der dargestellten Pflege- und Pflanzmaßnahmen erfüllt.

Durchführung der Waldumbaumaßnahme:

Folgende Arbeitsschritte sind bei der Durchführung der Waldumbaumaßnahme zu beachten.

- Vorbereitung der Forstfläche - mit Baustelleinrichtung - im Winterhalbjahr durch
 - Beräumung der Fläche von Astwerk (Lärchenbruch und Lärchenstubben),
 - Mulchen der neu zu bepflanzen Areale,
- Entnahme von Bäumen im Randbereich, die abgängig, schadhaft und krank sind,
- Pflügen im Bereich der Neupflanzung (min. 30 cm tief) mit Waldstreifenpflug und absetzen lassen,
- im Herbst des darauffolgenden Jahres Pflanzung (siehe unten) mit anerkannten Forstpflanzen (aus sicherer Herkunft) vornehmen,
- Pflanzqualität: Traubeneichen (*Quercus petrae*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) Stecklinge 2/0# 50-80 cm, Hainbuche (*Carpinus betulus*) Stecklinge 2/0# 40-60 cm,
- „hasensichere“ Einzäunung der gesamten Aufforstungsfläche,
- Mäusebekämpfung im Bereich der Neupflanzung,
- Durchführung der Fertigstellungspflege (im Anlagejahr bzw. 1. Standjahr) und der Entwicklungspflege (bis zum 3. Standjahr [es werden bis zu fünf Jahren Pflege insgesamt empfohlen]).

Anlage 7

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

für Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ - hier Außenbereich

EHG Hansestadt Gardelegen, OT Trüstedt, Gemarkung Trüstedt; Flur 1; Flst. 1

Es ist nur Pflanzgut mit zugelassener Herkunft gemäß des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG vom 22.05.2002, BGBl. IS.1658, zuletzt geändert durch Artikel 414 V.v. 31.08.2015 BGBl. I Seite 1474) entsprechend der Forstvermehrungsgut – Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgV vom 07.10.94 (BGBl. IS. 3578), geändert durch die Verordnung vom 15.01.2003 (BGBl. IS. 238) und dem Erlass vom 28.03.2023 entsprechend den Herkunftsempfehlungen für forstliches Vermehrungsgut im Land Sachsen-Anhalt (Herausgeber: Nordwestdeutsche Forstliche Versuchsanstalt NW-FVA] Abteilung Waldgenressourcen und Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten Land Sachsen-Anhalt, Abteilung 5-Forsten, Herkunftsempfehlungen online: www.nw-fva.de/HKE/) zu verwenden. Dies dient der Sicherung heimischer Arten und akzeptabler Anwuchsergebnisse.

Für die Winterlinde (auf 15% der Pflanzfläche) und die Hainbuche (auf 15% der Pflanzfläche) gilt ein Pflanzabstand von 2 m zwischen den Reihen und 1 m innerhalb der Reihe. Die Pflanzung mit Traubeneiche auf ca. 70 % der Pflanzfläche ist im Verband auszuführen, es gilt ein Pflanzabstand von 1 m zwischen den Reihen und 1 m innerhalb der Reihe. Winterlinde und Hainbuche werden in zwei bis drei in sich abgegrenzten Arealen in die Traubeneichenfläche verteilt.

Tabelle 3: Forstliche Herkünfte

Baumart	Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung vom 15.01.2003, Herkunftsempfehlung 2023	Mögliche Austauschherkünfte
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	808 01	SHK Saale-Unstrut, LFB BT Süd, EZR-Nr.: 15 4 808 02 *** 2; Erntebestände aus dem HKG 808 02, ERZ-Nr. *** 808 02 ****
Traubeneiche <i>Quercus petraea</i>	818 03	Erntebestände aus dem HKG 818 04, ERZ-Nr. *** 818 04 **** Erntebestände aus dem HKG 818 05, ERZ-Nr. *** 818 05 ****
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	823 02	Erntebestände aus dem HKG 823 03, ERZ-Nr. *** 823 03 ****

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Nach dem 1. Jahr Fertigstellungspflege erfolgt die Abnahme der Pflanzung. Es schließen sich 4 Jahre Entwicklungspflege an.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß der DIN 18916/18917/18918 erfolgt insgesamt für mindestens 5 Jahre durch die Errichtung und den Erhalt eines Verbisschutzzauns, die angepasste Aufwuchsregulierung, bedarfsgerechten Nachpflanzungen sowie Regulierungsmaßnahmen gegenüber forstschädlicher Mäuse im Bedarfsfall.

Zur Verringerung des Unkrautdrucks auf die gepflanzten Gehölze sind pro Jahr 2-3 Pflegegänge vorgesehen. Ein Pflegegang beinhaltet die Mahd zwischen den Gehölzreihen ohne Entfernung des Mahdguts. Bei Bedarf wird in den ersten 2 Jahren die Pflanzung gewässert.

Seite 5 von 5