Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum am Gänseanger“

Stadt Haldensleben

Umweltbericht

Vorentwurf

Auftraggeber:

Stadt Haldensleben
Markt 22
39340 Haldensleben

Verfasser:

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Magdeburg
Große Diesdorfer Straße 56 / 57
39110 Magdeburg

Landespflege / Umwelt
Dipl.-Ing. Alexandra Kupietz
M.Sc. Laura Bley

Stand: Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 3
Tabellenverzeichnis 3
1 Einleitung 4
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung 4
1.2 Ziele des Umweltschutzes 5
1.2.1 Gesetzliche Grundlagen 5
1.2.2 Übergeordnete Planungen 9
1.2.3 Berücksichtigung 11
2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 12
2.1 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt 12
2.2 Schutzgut Fläche 13
2.3 Schutzgut Boden / Geologie / Relief 14
2.4 Schutzgut Wasser 15
2.5 Schutzgut Klima / Luft 16
2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch 16
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 17
2.8 Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen 17
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 19
3.1 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt 19
3.2 Schutzgut Fläche 19
3.3 Schutzgut Boden / Geologie / Relief 19
3.4 Schutzgut Wasser 20
3.5 Schutzgut Klima / Luft 20
3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch 20
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 20
3.8 Wechselwirkungen 20
4 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes 21
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 21
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 21
4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 21
5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 22
5.1 Eingriffsregelung 22
5.2 Schutz und Erhalt der vorhandenen Grünflächen 22
5.3 Dachbegrünung und Photovoltaik 22

5.4 Artenschutz 23
5.5 Ausgleich 23
6 Zusätzliche Angaben 24
6.1 Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden 24
6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 24
6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring) 25
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 26
8 Quellenverzeichnis 27
9 Anlage 28
9.1 Pflanzlisten 28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 vorhandene Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes 8
Abbildung 2 Lage des Plangebietes in der Landschaftseinheit Ohreniederung 10
Abbildung 3 Luftbildaufnahme des Plangebietes 12
Abbildung 4 HQ 200 Ereignis (links), HQ 100 Ereignis (rechts) 15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Relevante Gesetze und Verordnungen 8

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dazu werden im Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das zentrale Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Bestandssicherung und städtebauliche Qualifizierung des Einzelhandelsstandortes Am Gänseanger.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird neben der Bestandssicherung die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen auf dem Flurstück 1524 im Gegensatz zur derzeitigen Bebauung geplant. Mit der Verschiebung der Baugrenzen, die sich an der umgebenden Bebauung nördlich sowie südlich des Grundstücks orientiert, wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

Die Erschließung der Baugebietsfläche ist über die Straße Gänseanger bereits gesichert. Mit der Erweiterung der Baugrenzen und einer zukünftigen Umnutzung wird kein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet.

Im B-Plan werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet (Einkaufszentrum) gem. § 11 BauNVO,
- Kerngebiet gem. § 7 BauNVO,
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze,
- Straßenverkehrsflächen,
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität),
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (0,8) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich am Bestand der vorhandenen Bebauung. Im Bereich des bestehenden Garagenkomplexes im Kerngebiet erfolgt eine Aufweitung der Baugrenzen gegenüber der Bestandsbebauung, um mittel- bis langfristig die Ansiedlung eines weiteren Betriebes an dieser Stelle zu ermöglichen.

Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden für die Errichtung eines weiteren Gebäudes auf dem Areal des Garagenkomplexes fällt insgesamt sehr gering aus.

Von den aktuellen und vorgesehenen Nutzungen geht keine Gefährdung für den Boden und das Grundwasser aus.

Emissionen treten in Form von Lärm auf. Dieser wird überwiegend durch den Anliefer- und Parkverkehr verursacht, auch technische Anlagen (Lüftungen, Klimaanlagen etc.) können Lärm verursachen. Zur aktuellen Bestandssituation sind hier keine Veränderungen zu erwarten. Ebenso werden bei Einzelhandelsstandorten keine anderen Emissionen wie Schadstoffe, Erschütterungen, Wärme etc. erwartet.

Überwachungspflichtige Abfälle fallen bei der vorgesehenen Nutzung nicht an. Abwasser entsteht nur in Form von klassischem Schmutz- und Niederschlagswasser (von den Dächern und den Verkehrsflächen).

Besondere Risiken für Unfälle oder Katastrophen, die die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt gefährden, sind nicht erkennbar. Durch die eingesetzten Stoffe und Techniken sind keine Besonderheiten zu beachten.

Andere Planvorhaben im näheren Umfeld, die kumulativ zu betrachten wären, sind nicht bekannt.

Durch das Vorhaben wird das Ausmaß der Treibhausgasemissionen nicht wesentlich erhöht.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung, insbesondere der Eingriffsregelung und den Bestimmungen zum Schutz der Umwelt maßgeblich. Als Gesetzesgrundlage sind zudem das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

Schutzgut	**zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen**	
Mensch	Baugesetzbuch	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll das Wohl der Allgemeinheit gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern (Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, allgemeiner Klimaschutz, baukulturelle Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes).
	Bundesimmissions-schutzgesetz inkl. Verordnungen	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG soweit wie möglich vermieden werden (Grenzwerte bzgl. Schall- und Schadstoffimmissionen).
	TA Lärm	Vorsorge und Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
	TA Luft	Vorsorge und Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten bzgl. Luftverunreinigungen.
Biodiversität, Arten und Biotope	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Schutzgut	zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	
	Bundesnaturschutz-gesetz	Wildlebende Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen.
	Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt	s. Bundesnaturschutzgesetz
	FFH-RL, EU-Vogelschutz-RL	Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Lebensraumtypen des Anhangs I der RL bzw. der Arten des Anhangs II der RL, Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.
Boden	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
	Bundesboden-schutzgesetz	Funktionen des Bodens (natürliche Funktionen, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) sind nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen.
Fläche	Baugesetzbuch	Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung ausgeschöpft werden.
	Gesetz über die Umweltverträglich-keitsprüfung	Es ist der Flächenverbrauch als eine der Allgemeinheit zur Verfügung stehende natürliche Ressourcen zu betrachten, zu werten und zu schützen.
Wasser	Wasserhaushalts-gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit bei gleichzeitiger Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen, Beachtung der Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung. Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands bzw. Potenzials vermieden wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand bzw. ein gutes ökologisches und chemisches Potenzial erhalten oder erreicht werden. Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass Verschlechterungen des mengenmäßigen oder chemischen Zustands vermieden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.
	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Schutzgut	zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	
Klima/Luft	Bundesimmissions-schutzgesetz inkl. Verordnungen	s. Schutzgut Mensch
	TA Luft	Vorsorge und Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten bzgl. Luftverunreinigungen zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie die Nutzung erneuerbarer Energien soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen. Hierzu gehören sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klima-wandel dienen.
	Bundesnaturschutz-gesetz	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wieder herzustellen.
Landschaft	Bundesnaturschutz-gesetz	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
	Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt	s. Bundesnaturschutzgesetz
Kultur- und Sachgüter	Bundesnaturschutz-gesetz	Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart und Landschaften von besonderer Bedeutung für die Eigenart und Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmale sind zu erhalten.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Schutzgut	zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	
	Denkmalschutz-gesetz	Das Denkmalschutzgesetz regelt den Schutz und die Pflege von Bau- und Kulturdenkmälern. Im Bebauungsplan können Maßnahmen zum Schutz und Erhalt dieser Denkmäler festgelegt werden.

Tabelle 1 Relevante Gesetze und Verordnungen

Schutzgebiete

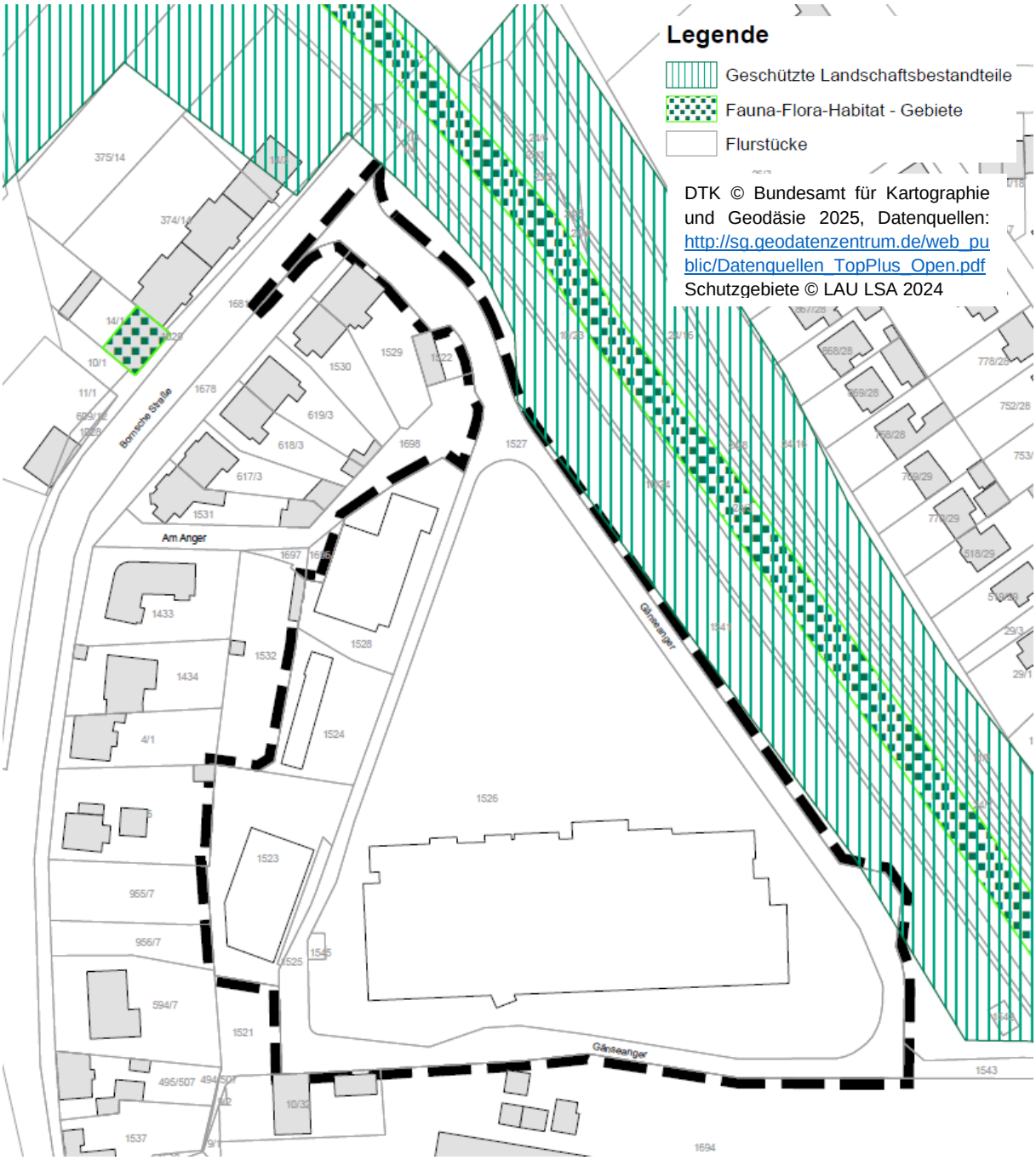

Abbildung 1 vorhandene Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes

Östlich an das Plangebiet angrenzend und es in einem kleinen Teilbereich überlagernd befindet sich der Geschützte Landschaftsbestandteil „Grünlandflächen in der Ohreniederung“.

Gemäß § 29 BNatSchG sind diese Bereiche aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter will lebender Tier- und Pflanzenarten unter Schutz gestellt. Innerhalb Geschützter Landschaftsbestandteile sollen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden, schädliche Einwirkungen auf Natur und Landschaft sollen abgewehrt werden und das Orts- oder Landschaftsbild soll belebt, gegliedert oder gepflegt werden[1]. Betrachtet man den Verlauf des Schutzgebietes, wird deutlich, dass die Grünflächen entlang der Ohre östlich der Straße am Gänseanger geschützt werden sollen. Die Schutzgebietsgrenze verläuft hier parallel zum Ufer der Ohre. Da sich das Plangebiet an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und Nutzungen orientiert, kommt es zur Überlagerung an der Stelle, die als Rangierstelle für LKW gegenüber der Anlieferzone des EDEKA-Marktes errichtet und gepflastert wurde. Die Schutzziele des Geschützten Landschaftsbestandteiles werden durch die vorhandene Nutzung nicht gefährdet.

Die Ohre selbst ist durch das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Untere Ohre gemäß § 33 BNatSchG als Bestandteil des Natura-2000-Netzwerks geschützt. Die Unterschutzstellung des Ohrelaufs erfolgte aufgrund der Bedeutung als wichtiges Verbindungsgewässer für gewässerbewohnende Arten zwischen Drömling und Elbe. Die Ausbreitung gefährdeter Tier- und Pflanzenarten wie beispielsweise Biber und Fischotter soll so gestärkt werden[2]. Das Plangebiet und seine Nutzung haben keinen direkten Einfluss auf die Ohre.

Nordwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bornsche Straße befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Fledermausquartier Bornsche Str. 25“. FFH-Gebiete sind Teil des Natura-2000-Netzwerks, die gemäß § 33 BNatSchG geschützt sind. Demnach sind Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes führen können, unzulässig[3]. Des Weiteren gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten. Weder durch die vorhandenen Nutzungen noch durch die geplanten Änderungen wird das Fledermausquartier beeinträchtigt oder gestört.

1.2.2 Übergeordnete Planungen

Raumordnung

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt weist für das Plangebiet das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung I Kalisalzlagerstätte Zielitz aus. Der 1. Entwurf des LEP (2024) behält diese Ausweisung bei. Da es sich hierbei um ein untertägiges Vorkommen handelt, sind keine besonderen Vorgaben zu beachten. Im 1. Entwurf des LEP wird die Fläche des Einkaufszentrums am Gänseanger zudem als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ohre-Niederung“ ausgewiesen. Das Vorbehaltsgebiet, das auf Landesebene großräumig ausgewiesen wird, wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Für das ökologische Verbundsystem ist besonders der Grünstreifen entlang der Ohre östlich an das Plangebiet angrenzend von Bedeutung. Dieser Grünstreifen wird von den Planungen nicht berührt. Im Gebiet vorhandene Grünflächen werden erhalten und aufgewertet.

Der 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg trifft für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen.

[1] vgl. BNatSchG, § 29 Abs. 1
[2] vgl. LAU, 2018
[3] vgl. BNatSchG, § 33 Abs. 1

Überschwemmungsgebiet

Die Fläche befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 WHG und außerhalb der Überflutungsflächen, die sich ohne die Wirkung von Hochwasserschutzanlagen infolge der Annahme eines Totalversagens von Hochwasserschutzanlagen (HQ200) ergeben. Besondere Vorgaben zur Bebaubarkeit der Fläche sind daher nicht notwendig.

Landschaftsplanungen

Naturraum

Haldensleben befindet sich an der Grenze zwischen drei naturräumlichen Haupteinheiten[4]:

D29 Wendland und Altmark
D20 Mitteldeutsches Schwarzerdegebiet
D31 Weser-Aller-Tiefland.

Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet befindet sich mit seiner Lage direkt an der Ohre in der Landschaftseinheit Ohreniederung. Die Ohreniederung ist eine landwirtschaftlich geprägte waldarme Offenlandschaft mit erhöhtem Anteil an Siedlungs- und Bergbauflächen und einem mäßig hohen Anteil an naturnahen Landschaftsteilen[5].

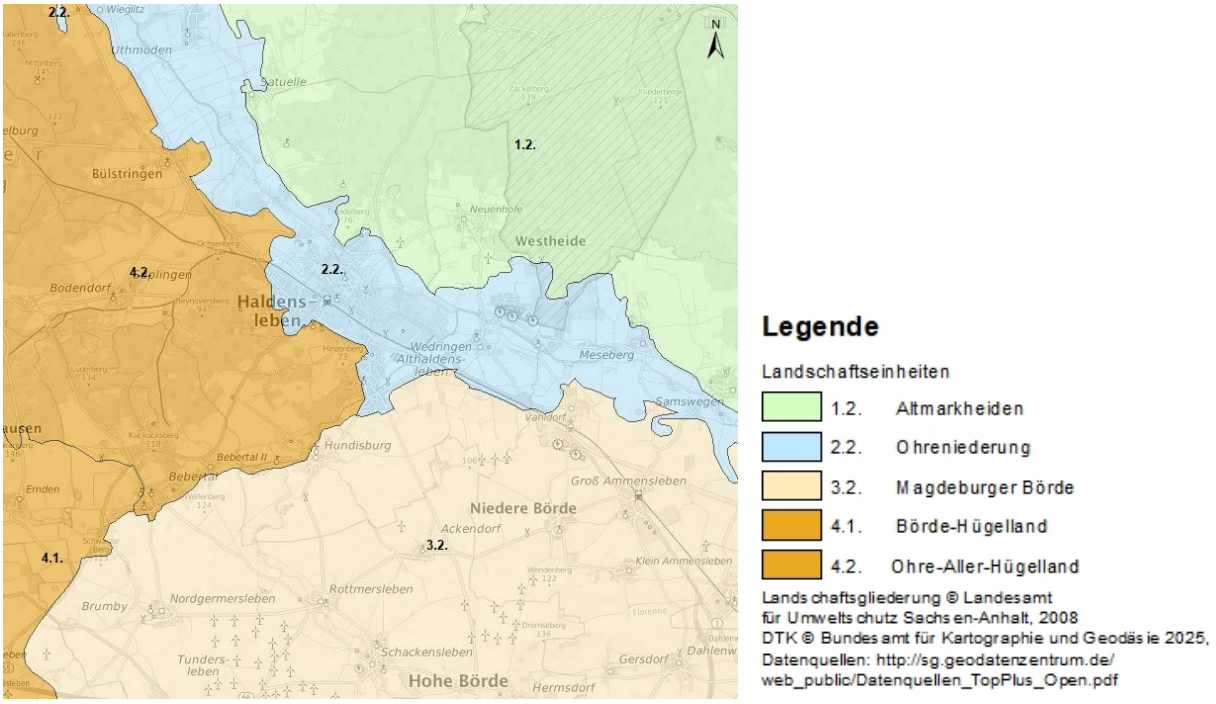

Abbildung 2 Lage des Plangebietes in der Landschaftseinheit Ohreniederung[6]

Landschaftsplan Stadt Haldensleben

Die Stadt Haldensleben verfügt über einen Landschaftsplan, der seit 2008 wirksam ist. Im Rahmen dessen wurde ein Maßnahmenpool entwickelt, über den mit Hilfe verschiedener

[4] vgl. Bundesamt für Naturschutz, 2008
[5] vgl. Reichhoff et al., 2001
[6] vgl. Reichhoff et al., 2001

Einzelmaßnahmen die landschaftsplanerischen Ziele für die Stadt Haldensleben erreicht werden sollen. Für das Plangebiet werden hier keine Maßnahmen festgelegt.

Für das Plangebiet sind keine weiteren umweltfachlichen Planungen oder Konzepte vorhanden bzw. relevant.

1.2.3 Berücksichtigung

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt werden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.

2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

2.1 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Abbildung 3 Luftbildaufnahme des Plangebietes

Quelle: DOP © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST. dl-de/by-2-0. www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Pflanzen

Das Plangebiet wird im Norden von der Bornschen Straße abgehend, über den Gänseanger erschlossen. Dieser verläuft in südlicher Richtung und umschließt das gesamte Sondergebiet. An der westlichen Seite des Gänseangers liegt das Kerngebiet (MK). Im Zentrum des gesamten Baugebiets befindet sich ein Parkplatz, welcher im Osten und Süden durch vereinzelte Grüninseln, sowie im Westen durch einen durchgängig verlaufenen Grünstreifen begrenzt wird. Die Abstellflächen werden im Nordosten des Parkplatzes durch weitere Grüninseln ergänzt. Zudem sind vereinzelte Vegetationsinseln zwischen dem Parkplatz und dem Einkaufszentrum als Hauptgebäude zu finden. Südöstlich sowie südlich des Einkaufszentrums unterteilen weitere Vegetationsstreifen den umgebenen Raum in Flächen für die Abfallentsorgung und weitere Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Im Südwesten, entlang des Gänseangers befindet sich eine größere Grünfläche, die direkt an die Bebauung anschließt. Die vorhandenen Grünflächen wurden alle im Rahmen der erstmaligen Erschließung des Gebietes angelegt und bestehen aus klein- bis mittelkronigen Bäumen sowie Sträuchern (Ilex, Schneebeere, Rosen u.a.).

Im Kerngebiet befinden sich weitere angelegte Grünflächen in Abgrenzung zum Gänseanger entlang der bereits bestehenden Bebauungen im Norden und Süden. Auf der westlich gegenüberliegenden Straßenseite des Einkaufszentrums befindet sich ein leerstehendes Gebäude, welches ursprünglich als Getränkemarkt genutzt wurde. Der dazugehörige Parkplatz grenzt sich durch weitere Grüninseln vom nördlich gelegenen Flurstück 1524 ab. An dieser Stelle befindet sich auch eine geschützte großkronige Eiche, die im Bestand erhalten werden muss. Auf dem Flurstück 1524, in der Mitte des MK, befinden sich aktuell Garagen. Hinter den bestehenden Garagen hat sich im Laufe der Zeit eine spontane, nicht gepflegte Vegetation entwickelt. Hierbei handelt es sich überwiegend um typisch städtische Ruderalflur.

Die vorhandenen Parkplätze und die Straße Gänseanger sind gepflastert, der Bereich vor den Garagen besteht aus stark verdichtetem Schotter. In den weniger befahrenen Bereichen hat sich hier Spontanvegetation angesiedelt.

Tiere

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Gebiet ist davon auszugehen, dass nur an Siedlungen und die Aktivitäten des Menschen angepasste Tierarten im Gebiet ihren Lebensraum finden. Relevant dürften vor allem gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten sein.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der starken Versiegelung gering.

Bewertung

Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG ausgelöst werden. Die vorhandenen Bestände sind von nachrangiger Bedeutung.

2.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut „Fläche“ meint grundsätzlich den Flächenverbrauch und die Flächeninanspruchnahme.

Bereits bei der Bestandsfläche handelt es sich um stark versiegelte Siedlungsflächen im Innenbereich von Haldensleben. Größere Freiflächen bzw. Acker-, Grünland- oder Waldflächen sind nicht vorhanden.

2.3 Schutzgut Boden / Geologie / Relief

Boden

Das Vorhabengebiet zählt nach der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts zur Ohreniederung.[7]

Die Landschaft wird überwiegend von Sand- und Sand-Humus-Gleyböden geprägt, die durch einen hohen Grundwasserstand gekennzeichnet sind. Zusätzlich kommen Salm-Tieflehm-Gleye und Anmoorgleyböden als Begleiter vor.

Das Gebiet ist der Bodengroßlandschaft der Niederungen und Urstromtäler des Altmoränengebietes zugeordnet[8]. Bei den Bodenlandschaften befindet sich das Plangebiet am Übergang der lehmigen Grundmoränenplatten zu den Sandern, sandigen Platten und sandigen Endmoränen[9].

Die ökologische Bedeutung des Bodens beruht insbesondere auf seinen Funktionen als Pflanzenstandort, als Regler des Wasserkreislaufs und als Filter von Stoffeinträgen.

Die ursprünglich vorhandenen natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die Bautätigkeiten der Vergangenheit, die den gesamten Standort betreffen, verloren gegangen. Das betrifft auch die Grünflächen.

Geologie

Das Ohretal hat sich als Folge der Saale-Eiszeit gebildet. Nach dem Rückzug des Inlandeises entstanden Grundmoränen, Schmelzwasserausbildungen und Endmoränen. Im Talboden des Ohretals lagern wie im Drömling Talsande. Das Ohretal hat sich etwa 60 Meter tief in die Hohe Börde eingeschnitten und liegt auf etwa gleicher Höhe wie die angrenzende Niedere Börde. Im Westen grenzt das leicht hügelige Flechtinger Waldgebiet an. In Richtung Altmark steigt das Gelände allmählich an[10].

Relief

Das Plangebiet ist überwiegend reliefarm. Die Geländehöhen liegen bei ca. 49 m über NHN.

Altlasten

Im Plangebiet sind gemäß Auskunft aus dem Raumordnungskataster keine Altlasten bekannt.

Kampfmittelfreiheit

Das Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, des Rechtsamtes im Landkreis Börde, konnte keine Kampfmittelverdachtsflächen im Baugebiet feststellen (Schreiben vom 24.04.2025).

Bewertung

Der Boden am Standort ist bereits stark anthropogen verändert und versiegelt. Er ist dadurch erheblich vorbelastet und nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht vorhanden.

[7] vgl. Reichhoff et al., 2001
[8] vgl. BGR, 2008
[9] vgl. LAGB, 2025
[10] vgl. Reichhoff et al., 2001

2.4 Schutzgut Wasser

Die Ohre und der Mittellandkanal prägen sowohl das Erscheinungsbild der Landschaft als auch ihre ökologischen Prozesse. In der offenen Moorkulturlandschaft des Drömlings, wo durch Wasserstaus ein hoher Grundwasserstand gehalten wird, führt die starke Verdunstung dazu, dass mehr Wasser verloren geht, als durch das Gelände ausgeglichen werden kann. Dies wirkt sich auch auf den Wasserabfluss in die Ohre und die darunterliegenden Sedimente des Urstromtals aus.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

© LHW Sachsen-Anhalt Planunterlage auf der Basis amtlicher Geobasisdaten vom Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [010312]

Abbildung 4 HQ 200 Ereignis (links), HQ 100 Ereignis (rechts)[11]

Wasserschutzgebiete und / oder Überschwemmungsgebiete sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Östlich des Vorhabengebiets befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Ohre. Das Überschwemmungsgebiet grenzt nicht direkt an das Vorhabengebiet an. Auch Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) und hoher Wahrscheinlichkeit (HQ 10) reichen nicht in das Vorhabengebiet hinein.[12]

Grundwasser

Die nordöstlich des Vorhabengebiets gelegene Messstelle „Haldensleben-Magdeburgertor H“ weist einen mittleren Grundwasserstand bei 547 cm unter dem Messpunkt aus. Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Bezugseinheit „Flussauen und Niederungen“. Auswertungen der physikalisch-chemischen Beschaffenheiten waren vom Gewässerkundlichen Landesdienst für den Bereich Haldensleben nicht verfügbar. Die flächenhafte Grundwassergeschütztheit wird mit gering bis sehr gering angegeben[13].

Oberflächenwasser

Die Ohre verläuft westlich in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet. In diesem Abschnitt weist das Gewässerumfeld einschließlich der Uferstruktur deutliche bis sehr starke Veränderungen auf. Die Ohre ist als Gewässer erster Ordnung eingestuft und typologisch als kiesgeprägter Tieflandfluss gemäß der Gewässertypologie klassifiziert.[14]

[11] vgl. LHW, 2025
[12] vgl. LHW, 2025
[13] vgl. Gewässerkundlicher Landesdienst, 2025
[14] vgl. Gewässerkundlicher Landesdienst, 2025

Bewertung

Für das Schutzgut Wasser ist das Plangebiet von geringer Bedeutung. Die Versickerung des Niederschlagswassers, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und der sachgerechte Umgang mit Abwasser sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Neben den regionalklimatischen Bedingungen wirken bei austauscharmen Wetterlagen auch lokalklimatische Prozesse, die maßgeblich durch die vorhandene Topographie und den Bewuchs beeinflusst werden. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der vollversiegelten Verkehrsflächen ist im innerstädtischen Bereich keine nennenswerte Vegetation vorhanden. Das Gebiet verfügt weder über ein relevantes Potenzial zur Kaltluftentstehung noch zur Frischluftentstehung. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Vegetationsanteils kann sich die Geländeoberfläche bei ausgeprägten sommerlichen Temperaturen auch während der Nachtstunden nur unzureichend abkühlen, wodurch die Entstehung einer städtischen Wärmeinsel begünstigt wird.

Hinsichtlich der Luftbelastung sind keine gegenüber dem städtischen Umfeld erhöhten Belastungen im Plangebiet bekannt.

Die Stadt Haldensleben verfügt über ein Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2019, das 2021 überarbeitet wurde. Hierin wurde unter anderem ein Maßnahmenkatalog erarbeitet mit konkreten Handlungsempfehlungen, die das Erreichen der Klimaschutzziele ermöglichen sollen. Die für das vorhandene Einkaufszentrum am Gänseanger relevanteste Maßnahme ist die „Beschränkung versiegelter Flächen und Förderung von Grünflächen“. Bei der Umgestaltung bestehender Flächen soll so die Luftqualität verbessert werden. Neben Grüninseln im Verkehrsraum soll auch Dachbegrünung eine Rolle spielen, um CO_2 und andere Luftschadstoffe zu binden[15].

Bewertung

Das Schutzgut Klima / Luft ist für das Plangebiet von geringer Bedeutung.

2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch

Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute und weitgehend versiegelte Fläche. Vereinzelt vorhandene Grünflächen mit angelegter Gehölzbepflanzung tragen zur Auflockerung des Stadtbildes bei.

Bewertung

Für das Landschaftsbild spielt das Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage keine Rolle.

Mensch

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs-

[15] vgl. Stadt Haldensleben, 2021

und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Lärm- und Schadstoffimmissionen sind bereits im Bestand durch den Anlieferverkehr und Verkehr auf dem Parkplatz vorhanden. Westlich des Plangebietes befinden sich direkt angrenzend Wohngebäude, deren Schutzanspruch dem von allgemeinen Wohngebieten (WA) entspricht. Für die Wohngebäude besteht zudem die Vorbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der Bornsche Straße.

Weitere Immission, die Auswirkungen auf Menschen, Tiere oder Pflanzen haben könnten, wurden nicht ermittelt.

Bewertung

Erhebliche und damit unzulässige Belastungen durch Lärm oder Luftschadstoffe bestehen nicht.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind weder denkmalgeschützte Gebäude noch Einzel- oder Flächendenkmale vorhanden. Im südöstlichen Bereich grenzt eine als Baudenkmal eingetragene Villa unmittelbar an den Geltungsbereich an. Zwischen der Grundstücksgrenze des Plangebiets und der Fassade der Villa liegt der zugehörige Gartenbereich. Südlich der Villa erstreckt sich ein Flächendenkmal, das weite Teile der Altstadt sowie angrenzende Bereiche umfasst.[16]

Bewertung

Das Vorhaben hat für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Bedeutung.

2.8 Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen

Im Rahmen des Umweltberichts sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu betrachten. Diese Schutzgüter bilden jeweils nur Teilaspekte innerhalb des komplexen Wirkungsgefüges von Natur und Landschaft ab. Eine isolierte Betrachtung einzelner Schutzgüter ohne Berücksichtigung ihrer wechselseitigen Abhängigkeiten kann zu unvollständigen oder widersprüchlichen Ergebnissen führen.

Daher wurden im gewählten Untersuchungsansatz die Wechselwirkungen bei der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter soweit möglich integriert. 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. Beispielsweise sind besonders schutzwürdige Biotopstrukturen häufig an seltene oder standorttypische Böden gebunden, die wiederum unter spezifischen klimatischen oder hydrologischen Bedingungen stehen. Solche Standorte sind nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam, sondern tragen häufig auch zur Qualität des Landschaftsbildes und zur Erholungsfunktion bei – und damit mittelbar zur Gesundheit des Menschen.

[16] vgl. LDA, 2025

Bewertung

Konkret im Plangebiet sind keine speziellen Wechselwirkungen vorhanden, die über das übliche beschriebene Maß hinausgehen. Die Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern sind von geringer Bedeutung für die Umwelt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 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.

Das nördlich des Plangebiets befindliche Fledermausquartier ist durch die bestehende Bebauung bereits vom Vorhabengebiet getrennt. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen orientieren sich einerseits an der vorhandenen städtebaulichen Struktur und rücken andererseits auch nicht an das Fledermausquartier heran, sodass keine Beeinträchtigungen des Fledermausquartiers zu erwarten sind.

Da im Planvorhaben lediglich der Abriss einiger Fertiggaragen vorgesehen ist und keine Grünflächen oder Bäume entfernt werden sollen, wird es erwartungsgemäß nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Pflanzen im Gebiet kommen.

Zum Zeitpunkt des Abrisses der Garagen müssen diese auf eventuell vorkommende gebäudebrütende Vögel untersucht werden. Unter der Voraussetzung, dass Nistmöglichkeiten an den Gebäuden weiterhin angeboten werden, ergeben sich keine gravierenden Veränderungen des Lebensraums für Tiere.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Flurstück 1524 der Flur 9 sind betriebsbedingt gegenüber dem Ausgangszustand keine Veränderungen zu erwarten.

Die biologische Vielfalt im Gebiet wird sich aufgrund der geringfügigen Veränderungen eines bereits versiegelten Standortes nicht erheblich verschlechtern. Im Gegenteil wird sich die Durchgrünung durch die geplanten Ergänzungspflanzungen in den vorhandenen Grünflächen stabilisieren.

3.2 Schutzgut Fläche

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort handelt, der lediglich baurechtlich gesichert und minimal erweitert werden soll, kommt es nicht zu einer höheren Versiegelung. Stattdessen wird der Standort verdichtet, ohne jedoch weitere begrünte Flächen in Anspruch zu nehmen.

Bezüglich des Schutzgutes gibt es keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.3 Schutzgut Boden / Geologie / Relief

Die Erweiterung des Baufensters gegenüber der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 1524 betrifft größtenteils bereits versiegelte Flächen. Durch die nach Westen verschobene Baugrenze wird zusätzlich Boden in Anspruch genommen, der derzeit mit stark verdichtetem Schotter befestigt ist. Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund dieses künstlichen Oberflächenaufbaus bereits beeinträchtigt.

Die Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

3.4 Schutzgut Wasser

Durch die bestehende Bebauung und die weitgehende Versiegelung der Flächen ist die Versickerungsfähigkeit der Böden bereits erheblich eingeschränkt. Hinsichtlich des Grundwassers ergeben sich daher keine wesentlichen Veränderungen.

Das Niederschlagswasser wird weiterhin über die vorhandenen Regenwasserleitungen abgeführt.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der nur geringfügigen Anpassungsmöglichkeiten, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgehen, sind keine Änderungen des Mikroklimas zu erwarten.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Erschütterungen, Lärmbelästigungen durch erhöhten Verkehr mit schwerer Bautechnik sowie Luftverunreinigungen durch Abgase von Baufahrzeugen und Staubemissionen infolge der Bautätigkeiten kommen. Eine langfristige oder nachhaltige Belastung der Luftqualität ist jedoch nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Mensch

Das Landschaftsbild ist von der Planung nicht betroffen.

Das Verkehrsaufkommen wird durch weitere Bebauungen nur minimal erhöht. Eine zusätzliche Bebauung auf dem Flurstück 1524 würde die Ausbreitung des Verkehrslärms potenziell weiter mindern.

Bezüglich des Schutzgut „Mensch“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

3.8 Wechselwirkungen

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind im Plangebiet mit der Realisierung nicht zu erwarten.

4 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand erhalten und die Nutzung würde weiterhin betrieben werden. Abgängige grüne Strukturelemente wie vorhandene Bäume und Sträucher würden eventuell nicht ersetzt werden, da eine entsprechende Sicherung und Ersatzpflanzung derzeit nicht verpflichtend definiert ist.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Bebauung der Fläche nach Maßgabe des Bebauungsplans entsteht kein erheblicher Eingriff in die Natur. Die geplante Bebauung fügt sich in das bereits vorgeprägte städtebauliche und landschaftliche Bild ein. Die überbaubaren Flächen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, sind bereits versiegelt bzw. mit stark verdichtetem Schotter befestigt. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im kommunalen Einzelhandelskonzept Haldensleben wird das Plangebiet als städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort beschrieben, der für den nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Haldensleben eine Versorgungsfunktion innehat. Das Gebiet am Gänseanger wird als „Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen, dessen Bestand gesichert und der geringfügig erweitert werden soll[17].

Aufgrund der vorhandenen direkt angrenzenden bestehenden baulichen Nutzungen durch die Wohnbebauung im Westen, das Gebäude der Landkreisverwaltung im Süden und den Verlauf der Ohre im Osten ist auch die Erweiterung des Gebietes, um die bauliche Dichte zu verringern und mehr Freiflächen innerhalb des Plangebietes zu schaffen, nicht möglich.

Eine andere Planungsmöglichkeit ergibt sich daher nicht.

[17] vgl. Stadt + Handel, 2019

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 BNatSchG sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig vermieden werden. Durch die Beplanung einer bereits in großen Anteilen stark versiegelten und gut erschlossenen Fläche im Innenbereich von Haldensleben wird die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen bereits vermieden.

5.2 Schutz und Erhalt der vorhandenen Grünflächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig unter Beachtung und Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Haldensleben zu ersetzen.

Die geschützte Eiche südlich des vorhandenen Garagenkomplexes ist zu erhalten. Beim Abriss der Garagen und dem Neubau eines Gebäudes an dieser Stelle sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen gem. RSBB – Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Die vorhandenen Grüninseln entlang der Parkplätze sind mit weiteren Neuanpflanzungen von standortgerechten mittelkronigen Laubbäumen bzw. Sträuchern bis zu einer Höhe von 5 m gemäß der Pflanzliste in der Anlage zu ergänzen.

Bei der erstmaligen Herstellung weiterer Parkplätze ist je fünf Stellplätzen ein standort-gerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung mit Bäumen dient nicht nur gehölzbrütenden Vogelarten, sondern auch der Beschattung der Parkplätze. Dadurch wird die Überhitzung der versiegelten Parkflächen verringert, was sowohl dem Schutzgut Mensch als auch dem Schutzgut Klima / Luft zugutekommt. Durch die Grünflächen werden zudem offene Bodenbereiche erhalten und geschaffen, die der Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Dies hat positive Effekte auf das Schutzgut Grundwasser und hilft gleichzeitig, bei Starkregenereignissen die Überlastung der Regenwasserleitungen vorzubeugen. Die Bepflanzung sorgt zudem für mehr Verdunstung auf den Flächen, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt.

5.3 Dachbegrünung und Photovoltaik

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet sollen mit Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ausgestattet werden.

Die Photovoltaikanlagen produzieren auf bereits versiegelter Fläche Strom, der im Idealfall direkt vor Ort genutzt werden kann. Dies hilft bei der Erreichung der Klimaschutzziele und entspricht der Maßnahme Nr. V02 „PV-Offensive im Gewerbe“ des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Haldensleben.

Eine weitere Maßnahme aus dem Klimaschutzkonzept wird mit der Festlegung von Dachbegrünung umgesetzt. Damit kann vermehrt Niederschlagswasser auf der Fläche gehalten bzw. der Abfluss verzögert werden, was sich positiv auf Starkregenereignisse

auswirkt. Die Verdunstungswirkung verbessert auch hier das Mikroklima und die optische Wirkung kommt dem Schutzgut Mensch und dem Stadtbild zugute.

5.4 Artenschutz

Das Nichtvorhandensein von Nistplätzen ist unmittelbar vor dem Beginn der Bauarbeiten zu überprüfen und zu dokumentieren. Vor Beginn der Arbeiten ist eine ökologische Baubegleitung durch einen fachkundigen Sachverständigen durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung dient der Vermeidung von Verstößen gegen das Störungs- und Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG.

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

5.5 Ausgleich

Es müssen lediglich die erheblichen Beeinträchtigungen, die sich in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter ergeben, ausgeglichen werden. Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wie in Kapitel 3 erläutert.

Durch die zukünftige Bebauung des Flurstücks 1524 wird die bereits vorhandene stark verdichtete Schotterfläche, die sich derzeit vor den Garagen befindet, teilweise mit einem Gebäude überbaut und damit voll versiegelt. Um diesen geringfügigen Wertverlust auszugleichen und das Gebiet im Gesamten aufzuwerten, ist im Bebauungsplan das Anpflanzen von 16 heimischen mittelkronigen Laubbäumen gemäß Artenliste vorgesehen. Dies kommt sowohl den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zugute, als auch dem Boden, der Luft und dem Klima und damit auch dem Schutzgut Mensch.

Der geplante Eingriff in die Schutzgüter ist damit ausgeglichen.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden

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

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, Landesplanung, vorbereitende Bauleitplanung

- Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) - 5. Entwurf vom 23.10.2025 – aktuell zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde LSA eingereicht.

Fachgesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 Viertes Bürokratieentlastungsgesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, (GVBl. LSA Nr. 27/2010 S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Unterschutzstellung des Grünen Bandes auf dem Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 Gesetz zum Abbau verzichtbarer Anordnungen der Schriftform im Verwaltungsrecht des LSA vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372).

Gutachten, Studien und sonstige Untersuchungen

- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt; Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt, 1994, aktualisiert 2009
- Landschaftsplan der Stadt Haldensleben

6.2 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 6.1 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.

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

Im Rahmen des Monitorings ist es Aufgabe der Kommune, zu überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Voraussetzung dafür ist, dass die Kommune 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 Landkreises Börde. So können beispielsweise negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, bei Vorliegen entsprechender Tatsachen und Nachweise fachlich fundiert zwischen der Kommune und den Landkreisbehörden untersucht und behandelt werden.

Die während der Planung erkennbaren Risiken, wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans im Hinblick auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt.

Erhebliche Auswirkungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Als Überwachungsmaßnahme ist eine Fertigstellungskontrolle für die zu pflanzenden Bäume notwendig. Nach einer angemessenen Zeitspanne ist eine Erfolgskontrolle für die Pflanzung nötig. Diese findet idealerweise vor dem Ende der Gewährleistungsfrist statt.

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.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Einkaufszentrum am Gänseanger soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes baurechtlich gesichert und gesteuert werden.

Das Einkaufszentrum ist bereits im Bestand vorhanden. Mit der Planung ist lediglich eine geringfügige Erweiterung vorgesehen auf einer Fläche, die derzeit mit einem Garagenkomplex bestanden und mit stark verdichtetem Schotter ausgestattet ist.

Da die geplanten Maßnahmen keine Außenbereichsflächen oder größere Freiflächen im Innenbereich betreffen und der zukünftige Überbauungsgrad nur geringfügig erhöht sein wird, ergeben sich für die Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Um das gesamte Gebiet aus Sicht von Natur und Umwelt aufzuwerten, ist die Neupflanzung von mittelkronigen Bäumen in den vorhandenen Pflanzflächen vorgesehen.

8 Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2008): Daten zur Natur 2008, nach Ssymank, A. (1994): Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) (2008): Bodengroßlandschaften von Deutschland.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 Viertes Bürokratieentlastungsgesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) (2025): Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt, https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) (2025): Bodenlandschaften, https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/arcgis/services/LAGB/LAGB_Bodendaten_B1_OpenData/MapServer/WMSServer?

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) (2018): Natura 2000-Gebiete, vollständige Gebietsdaten, Berichtspflicht 2018, Gebietsnummer 3735-301.

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) (2025): Hochwassergefahrenkarten, https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) (Hrsg.) (2025): **Gewässerkundlicher Landesdienst**, https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#

Ministerium für Infrastruktur und Digitales (2024): 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt, am 22.12.2023 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben.

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 12.03.2011.

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2024): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 5. Entwurf in der Fassung des Beschlusses der Regionalversammlung zur Trägerbeteiligung/öffentlichen Auslegung vom 23.10.2024.

Reichhoff, L. et al. (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts, Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt

Stadt + Handel Beckamnn und Föhrer Stadtplaner PartGmbB (2019): Konzept – Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für Haldensleben.

Stadt Haldensleben (Hrsg.) (2021): Klimaschutzkonzept Stadt Haldensleben, Ergänzung.

9 Anlage

9.1 Pflanzlisten

Die Arten in den Pflanzlisten sind Empfehlungen und haben keinen abschließenden Charakter.

Bäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche/ Vogelbeerbaum
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball