

VORENTWURF

STAND: FEBRUAR 2026

UMWELTBERICHT
ZUR
1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„GEWERBEGEBIET WEST-TANKLAGER“
STADT ARENDSEE (ALTMARK)

AUGESTELLT DURCH DIE



STADT ARENDSEE (ALTMARK)

DER STADTRAT
AM MARKT 3
39619 ARENDSEE (ALTMARK)

VON



LANDSCHAFTSPLANUNG & SIEDLUNGSÖKOLOGIE
BAULEIT- & LANDSCHAFTSPLANUNG / BERATUNG & GUTACHTEN
PAUL-SINGER-STRASSE 7 16548 GLIENICKE/NORDBAH

STAND: 06.02.2026

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. BENITA EGGELING, DIPL.-ING. (FH). ANNE EGGELING,
DIPL.- AGR.- ING. A. F. SCHNEIDER

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	VERANLASSUNG, ZIEL UND ART DER BAULEITPLANUNG	3
1.2	DARSTELLUNG UND ERFORDERNIS DES UMWELTBERICHTES	3
1.3	PLANGRUNDLAGEN	3
1.4	LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG	6
2.1	VORHANDENE BEEINTRÄCHTIGUNGEN	6
2.2	ZU ERWARTENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN	6
2.2.1	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN:	6
2.2.2	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	6
2.2.3	BETRIEBSBEDINGTE / NUTZUNGSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	7
3	BESTAND UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
3.1	GEOLOGIE, BODEN, WASSER	8
3.2	KLIMA, LUFT, EMISSIONEN	8
3.3	NUTZUNGEN, BIOTOPE, HABITATSTRUKTUREN IM PLANGEBIET UND ANGRENZEND	9
3.4	FLORA	10
3.5	FAUNA	11
3.5.1	AMPHIBIEN UND REPTILIEN	12
3.5.2	KLEINSÄUGER	13
3.5.3	WIRBELLOSE, INSEKTEN	14
3.6	LANDSCHAFTSBILD	15
3.7	BIOLOGISCHE VIelfALT	15
3.8	SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
3.9	MENSCH, BEVÖLKERUNG, GESUNDHEIT	17
4	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	18
5	KUMULIERUNG DER AUSWIRKUNGEN	18
6	ZUSAMMENFASSUNG DER VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN	18
6.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN – V	18
6.2	MINIMIERUNGSMAßNAHMEN – M	19
7	EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG	19
7.1	ABLAUF DES VERFAHRENS (BIOTOPWERTVERFAHREN)	19
7.2	EINGRIFFSBILANZIERUNG	20
7.3	KOMPENSATIONSUMFANG	20
8	KOMPENSATIONSMASNAHMEN	21
8.1	ZIELBIOTOPE STRAUCHHECKE UND STRAUCH-BAUMHECKE	21
8.2	PFLANZENLISTE	21
8.3	ZIELBIOTOP ARTENREICHE BLÜHWIESE	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1	ÜBERSICHTSPLAN LAGE IM RAUM	4
ABBILDUNG 2	LUFTBILD VOM PLANGEBIET UND UMGEBUNG	4
ABBILDUNG 3	ÜBERSICHT PLANUNGSGBIET	5
ABBILDUNG 4	ÜBERSICHT BIOTOP- NUTZUNGSSTRUKTUREN DES PLANGEBIETES	10
ABBILDUNG 5	POTENZIELLES VORKOMMEN VON REPTILIEN- UND AMPHIBIENARTEN	12
ABBILDUNG 6	SCHUTZGEBIETE UND NATURDENKMALE IM UMGREIS DES PLANGEBIETES	16

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1	BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET	9
TABELLE 2	VORKOMMEN VON REPTILIEN UND AMPHIBIEN IM UNTERSUCHUNGSRAUM	12
TABELLE 3	ÜBERSICHT DER POTENZIELL VORKOMMENDEN KLEINSÄUGERARTEN	13
TABELLE 4	EINGRIFFSBILANZIERUNG	20

1 GRUNDLAGEN

1.1 VERANLASSUNG, ZIEL UND ART DER BAULEITPLANUNG

In dem Ort Kleinau, heute Ortsteil der Einheitsgemeinde Arendsee wurde auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) in den 1990-er Jahren ein Tanklager mit Betriebsgebäude einschließlich Betriebsleiterwohnung errichtet und später in der Nutzung erweitert.

Diese Erweiterung der Nutzung wurde bereits im damaligen VEP textlich vorausgesehen. Um der Entwicklung planungsrechtlich nachzukommen, wird der VEP durch die 1. Änderung angepasst.

Im Jahr 2013 wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit der 1. Änderung des VEP vorgenommen. Die darin festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch nicht realisiert. In der Zwischenzeit bis heute wurden Flächen im Süden zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zugekauft. Hier handelt es sich um Ackerfläche. Im Osten hingegen wurden kleinere Flächen zurückgenommen, so dass sich heute ein etwas anderes Plangebiet mit einer größeren Fläche bzw. Geltungsbereich darstellt als 1993 bzw. 2013.

Planungsziele der 1. Änderung sind neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

- Berichtigung der alten Planzeichnung mit Darstellungen der Nutzungserweiterungen
- Errichtung einer Halle auf bereits versiegelten Flächen
- Erneuerung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung inklusive Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

1.2 DARSTELLUNG UND ERFORDERNIS DES UMWELTBERICHTES

Da es sich nicht um ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) handelt, ist ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Der Umweltbericht ist Pflichtbestandteil des Änderungsverfahrens.

Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Anlage 1 zu § 2a BauGB beinhaltet die erforderlichen Inhalte des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad in angemessener Weise erforderlich ist.

1.3 PLANGRUNDLAGEN

Datenquellen mit Verwendung im Umweltbericht sind Auszüge und Informationen aus:

- Google Earth images © 2023 GeoBasis-DE/BKG
- Sachsen-Anhalt-Viewer © GeoBasis-DE / LVermGeo 2021; Stand 2025
- DTK-10; Feldblockkataster; Nutzung; Orthofoto
- Daten und Informationen des Vorhabenträgers, des LAU LSA

1.4 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortschaft Kleinau gehört zur Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark) im Altmarkkreis Salzwedel, nahe der Kreisgrenze zum Landkreis Stendal. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kleinau.



ABBILDUNG 1 ÜBERSICHTSPLAN LAGE IM RAUM



ABBILDUNG 2 LUFTBILD VOM PLANGEBIET UND UMGEBUNG

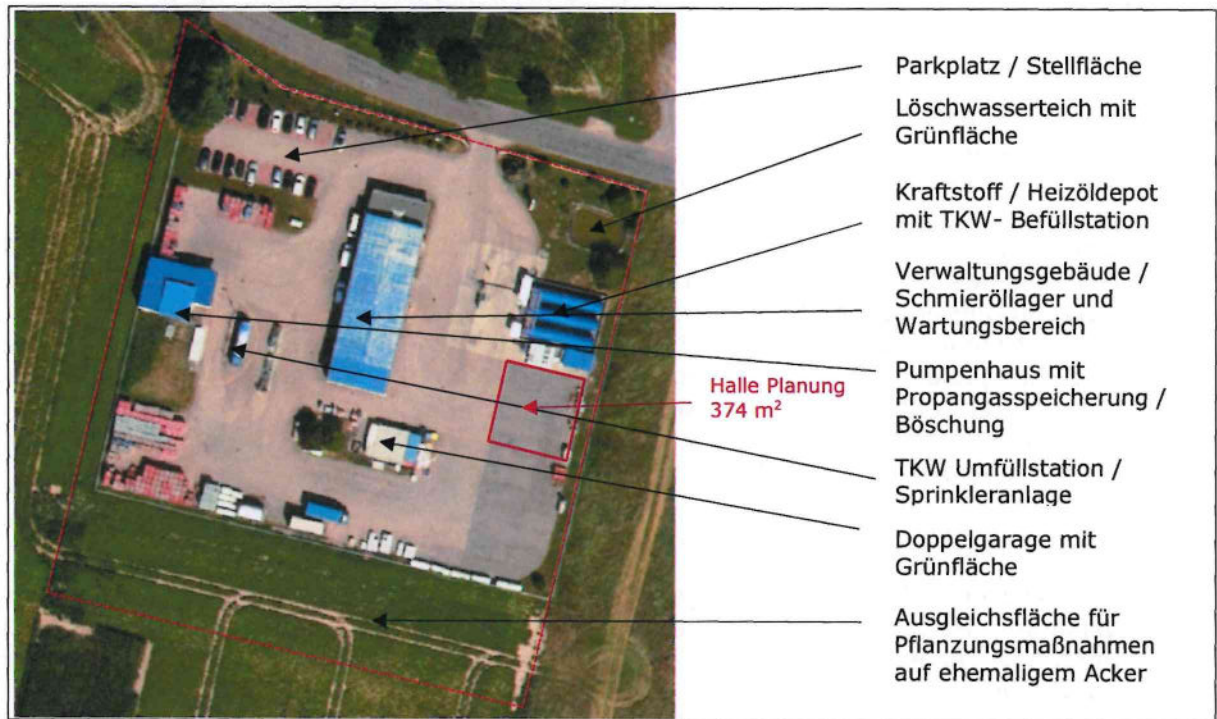


ABBILDUNG 3 ÜBERSICHT PLANUNGSGEBIET

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst rund 1,2 ha. Diese Gesamtfläche setzt sich zusammen aus:

2.452 m²	südliche Ackerfläche
375 m²	westlicher Ackerflächenteil
1.875 m²	Grünfläche und Löschwasserteich
1.047 m²	Gebäudebestand
374 m²	Gebäudeplanung
5.976 m²	sonstige versiegelte Fläche

3 BESTAND UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 GEOLOGIE, BODEN, WASSER

Die Schutzgüter Geologie, Boden und Wasser bilden ein enges Wirkungsgefüge. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind insbesondere die bodenökologischen Funktionen der Bodenbildung, des Grundwasserschutzes sowie der Abflussregulation zu berücksichtigen.

Wichtiges Schutzziel des Schutzgutes Wasser ist die Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers sowie die sparsame Verwendung von Wasser.

Eine Bewertung des Bodens ist irrelevant, da die Planfläche bereits versiegelt und der Boden verdichtet ist. Infolge der Planung ergeben sich keine signifikanten Veränderungen der Bodenhaushaltsfunktionen über den Bestand hinaus.

Die Bodenfunktionsbewertung nach dem Bodenbewertungsverfahren (BFBV-LAU) ist zu vernachlässigen. Sowohl Naturnähe, Archivfunktion als auch Ertragspotenzial und Wasserhaushaltspotenzial sind vor dem Hintergrund der Bestandssituation im Plangebiet (hoher Versiegelungsgrad) als sehr gering zu bewerten.

Die aktuellen Handlungsempfehlungen, Gesetze sowie DIN-Normen zum Bodenschutz bei Bauvorhaben (z.B. DIN 19639, BodSchAG LSA) sind zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung der zusätzlichen Bodenverdichtung ist bei nassen Bodenverhältnissen und bei Niederschlägen auf eine Baustellentätigkeit zu verzichten. Erst bei abgetrockneten stabilen Bodenverhältnissen und trockener Witterung ist der Bau fortzusetzen.

Die bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in angemessenem Umfang berücksichtigt.

Detailliertere Aussagen bezüglich des Schutzgutes Wasser sind für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz des Oberflächenwasser und Grundwassers sind im Rahmen des vorhandenen genehmigten Bauleitplanes geregelt und gelten weiter fort. Auch den Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durch Eintrag gefährdender Stoffe in das Grundwasser ist weiterhin nach dem neuesten Stand der Technik Rechnung zu tragen.

FAZIT

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich nicht zu erwarten, wenn die genannten und die im Bebauungsplan beschriebenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

3.2 KLIMA, LUFT, EMISSIONEN

Wesentliche Schutzziele bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen sowie der Erhalt mikroklimatischer Funktionen.

Das Kleinklima im Plangebiet und in den angrenzenden Gewerbestandorten ist durch stoffliche Emissionen und Lärm vorbelastet. Eine weitere Verdichtung von bereits bebauten Gebieten kann mit negativen Veränderungen der klimaökologischen Funktionen verbunden sein. Dazu zählt beispielsweise die Minderung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen und die Zunahme von Luft- und Lärmbelastung. Baubedingt kann es vorübergehend zu zusätzlichen Luftverunreinigungen kommen.

Die zu realisierenden Pflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Süden des Plangebietes filtern zusätzlich Schadstoffe aus der Luft. Zudem schützen die Baum-Strauch-Hecken vor Wind und Wassererosion, kühlen an heißen Tagen die Umgebung und verbessern den Wasserhaushalt des Bodens.

Umfasst die neu zu bauende Lagerhalle emissionsrelevante Tätigkeiten, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind, ist die TA Luft zu beachten.

Die TA Lärm¹ ist beim Bau der Lagerhalle zu beachten, wenn durch die Nutzung der Halle Lärm entsteht, der auf die Nachbarschaft wirkt.

FAZIT

Insgesamt ist aufgrund der Planung mit keinen erheblichen Verschlechterungen für diese Schutzgüter zu rechnen.

Die geplanten Baum-Strauch-Hecken können das lokale Klima positiv beeinflussen und dienen auch als Luftreiniger, so dass trotz des Baus der Halle die klimaökologischen Ausgleichsfunktionen gewahrt bleiben.

Unter Berücksichtigung der Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie dem Einhalten gesetzlicher Vorgaben und Bestimmungen, Richtlinien und Verordnungen während des Baus und des Betriebes des Planvorhabens treten voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen auf.

3.3 NUTZUNGEN, BIOTOPE, HABITATSTRUKTUREN IM PLANGEBIET UND ANGRENZEND

Das Plangebiet ist gemäß Abbildung 4 durch starke Versiegelung und Befestigung von Flächen sowie durch intensive gewerbliche Nutzung mit regem Betriebsverkehr erheblich vorbelastet. Dennoch bieten einige Flächen außerhalb der stark frequentierten Bereiche ökologische Nischen mit Habitatpotenzial für verschiedene Kleintierarten. Diese (Teil)Lebensräume können im Zusammenhang mit denen an das Plangebiet angrenzenden Flächen stehen.

POTENZIELLE LEBENSRAÜME IM PLANGEBIET:

- Ziergarten / Scherrasen mit teilweise einzelnstehenden Laub- und Nadelbäumen sowie Ziersträuchern
- Kleingewässer (Löschwasserteich – naturfern, Folienuntergrund, steile Uferkante, Scherrasen als Ufervegetation und im Umfeld)
- Potenzielle Spalten und Nischen an Gebäuden / Wänden

POTENZIELLE LEBENSRAÜME AM PLANGEBIET ANGRENZEND (AUßERHALB):

- Acker

TABELLE 1 BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET

CODE	BESCHREIBUNG
AIA	Intensiv genutzter Acker
SEY	sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer (Löschteich)
GSB	Scherrasen
GSB/HEX/HEY	Mischbiotop Scherrasen, Ziergehölze, Einzelbäume
BIA	Bürogebäude
BIB	Lagerhalle, industrielle Anlage (Bebauung)
VPZ	befestigter Platz
BIB	Lagerhalle geplant

¹ In Gewerbegebieten gilt tagsüber ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) und nachts von 50 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen am Tag bis zu 30 dB(A) und in der Nacht um bis zu 20 dB(A) überschritten werden. Bei sog. seltenen Ereignissen (max. 10 Tage/ Nächte pro Jahr) sind vorübergehend höhere Werte zulässig, sofern der Stand der Technik eingehalten wurde)

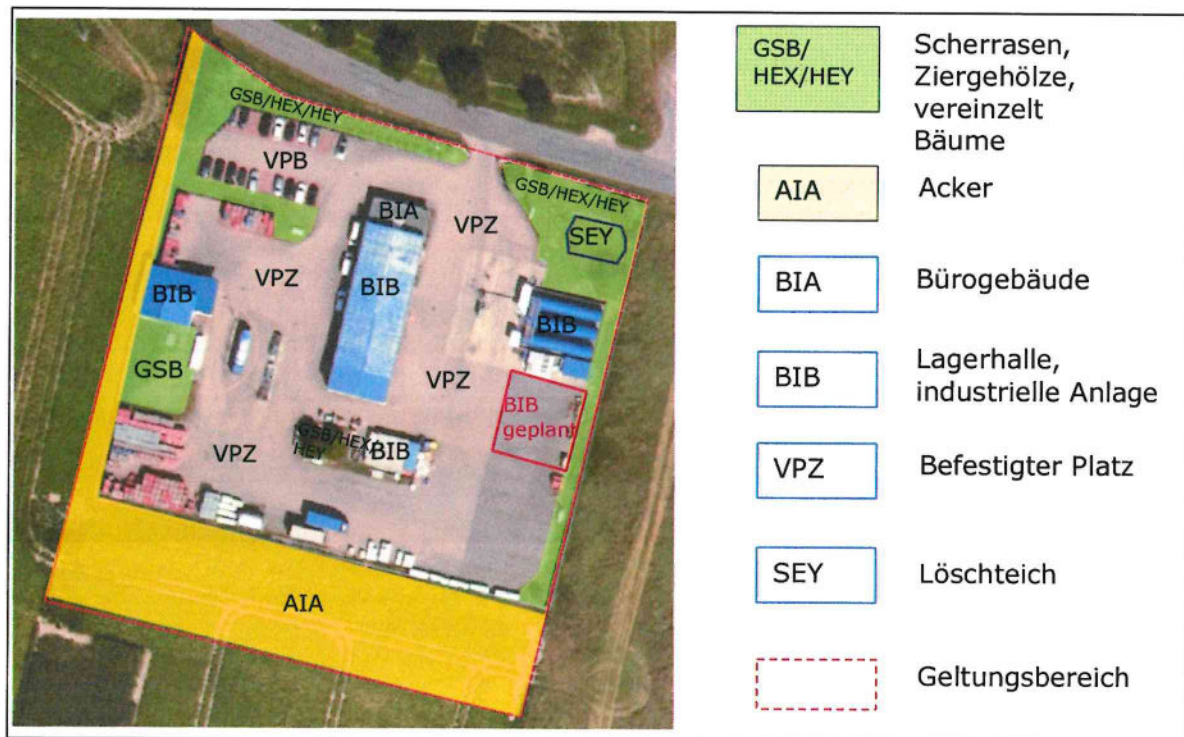


ABBILDUNG 4 ÜBERSICHT BIOTOP- NUTZUNGSSTRUKTUREN DES PLANGEBIETES

3.4 FLORA

Der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Schutz ihrer Lebensräume ist zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bebaut und überwiegend voll versiegelt. Es ist von ackerbaulicher Nutzung umgeben.

Das gesamte Gelände (außer der zugekauften Fläche im Süden des Plangebietes zur Realisierung der Pflanzung der Baum-Strauch-Hecke) wird überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt.

Es gibt wenig unversiegelte Freiflächen im Plangebiet. Diese werden von der Planung nicht berührt, so dass eine genauere Betrachtung der Flora (Schutzwürdigkeit und Gefährdung) nicht erforderlich ist.

Außerhalb des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen schützenswerter Flora kommen, wenn z.B. die zugekaufte Ackerfläche brach fällt und nicht weiter intensiv genutzt wird. Hier ist vor der Pflanzung der Ausgleichsmaßnahmen die Kontrolle durch die ÖBB erforderlich. Werden schützenswerte oder gefährdete Pflanzen entdeckt, ist eine Absprache mit der UNB erforderlich und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf ehemaligen Ackerflächen könnten sich folgende Rote-Liste-Arten für Sachsen-Anhalt wie Teufelsabbiss, Gemeines Labkraut, Ackerwildkräuter wie Acker-Hahnenfuß, Kornrade, Adonisröschen, Königskerze wieder ansiedeln. Vermeidungsmaßnahmen könnten sein: Schutz dieser Pflanzenarten vor Beeinträchtigung oder ggf. Umsiedlung in geschützte Bereiche des Plangebietes mit ähnlichen Standortbedingungen.

FAZIT

Bau-, anlage- und betriebsbedingt beeinflusst der Neubau der Halle auf schon versiegelter Fläche die Vegetation auf den Freiflächen am Rande des Plangebietes nicht. Diese Flächen sind durch Absperrungen vor Baubeginn vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Ackerfläche im Süden des Plangebietes wird durch die Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke ökologisch aufgewertet. Hierbei ist auf Vorhandensein gefährdeter Pflanzenarten im Bestand zu achten und ggf. Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

3.5 FAUNA

Im folgenden Kapitel wird der nationale Artenschutz betrachtet.
Der europäische Artenschutz wird im Artenschutzfachbeitrag behandelt.

Es werden die Arten gewählt, die besonders geschützt sind und / oder Arten, die zumindest in der Roten Liste Sachsen-Anhalts 2020 auf der Vorwarnliste geführt werden.
Diesen Arten ist aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht, bei einer erheblichen Beeinträchtigung, ein besonderes Gewicht - im Entscheidungsprozess der Abwägung vom Vorhaben berührter Belange - beizumessen.

Bei allen anderen Arten kann davon ausgegangen werden, dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet sind, das Vorhaben die Population nicht erheblich beeinträchtigt und das Vorhaben im Rahmen der Abwägung im Range vorgeht. Auch für diese Arten sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten.

Als Datengrundlage dienen:

- der Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel, Karte 5 „Tiere und Pflanzen“ vom März 2018,
- digitale Datenshapes zu Artvorkommen übermittelt vom Landesamt für Umwelt Sachsen-Anhalt vom Juli 2025

3.5.1 AMPHIBIEN UND REPTILIEN

Anhang V Arten der FFH-Richtlinie (Grasfrosch, Teichfrosch) werden hier nicht mit aufgeführt. Sie werden im Artenschutzbeitrag berücksichtigt.

TABELLE 2 VORKOMMEN VON REPTILIEN UND AMPHIBIEN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

TIERART	IM U-RAUM NACHGEWIESEN	BETROFFENHEIT MÖGLICH?	BNATSCHG	FFH-RL	ROTE LISTE LSA
REPTILIEN					
Waldeidechse (<i>Zootoca vivipara</i>)	nein	nein	§		3
Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>)	nein	nein	§		3
Kreuzotter (<i>Vipera berus</i>)	nein	nein	§		1
Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>)	nein	nein	§		-
Feuersalamander (<i>Salamandra salamandra</i>)	nein	nein	§		3
AMPHIBIEN					
Teichmolch (<i>Lissotriton vulgaris</i>)	ja	ja	§		-
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	ja	ja	§		V
Braunfrosch (<i>Braunfrosch</i> indet. / unbestimmt)	Ja	ja	§		

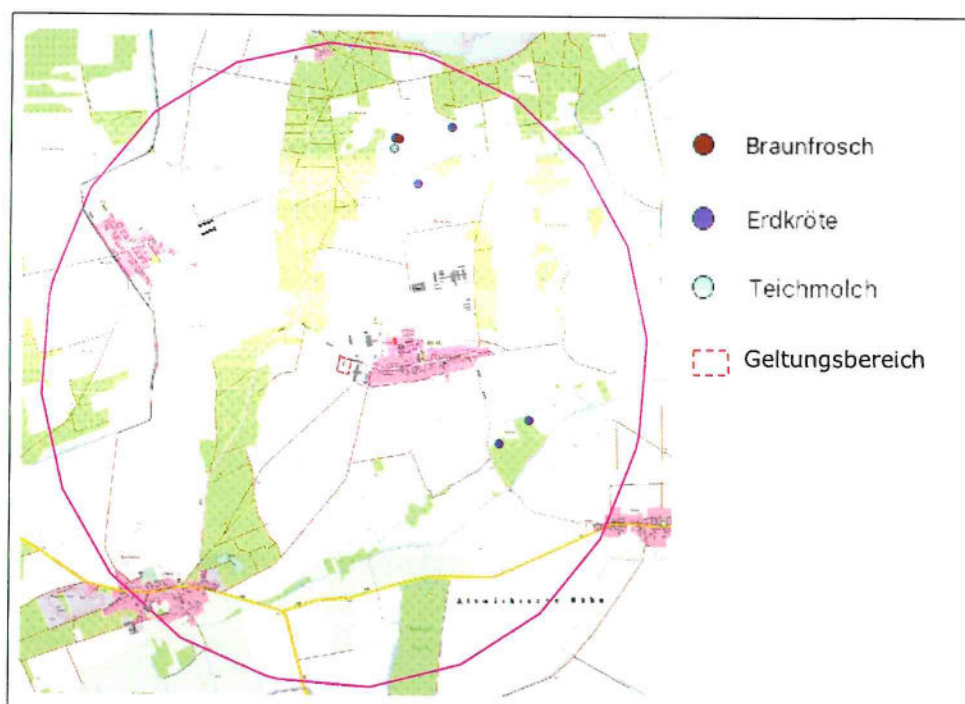


ABBILDUNG 5 POTENZIELLES VORKOMMEN VON REPTILIEN- UND AMPHIBIENARTEN

ERGEBNIS DER POTENZIALABSCHÄTZUNG

Die Abbildung verdeutlicht, dass keine Reptilienarten im Untersuchungsraum nachgewiesen sind. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet unwahrscheinlich.

Amphibien wie Teichmolch, Erdkröte oder Braunfrosch können betroffen sein.

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

- Durch die Maßnahmen des gesonderten Artenschutzbeitrags bzgl. streng geschützter Amphibien werden diese Tierarten, die unter nationalem Schutz stehen, ebenfalls einbezogen.
- Die ÖBB ist dafür verantwortlich, sicherzustellen, dass die Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien im Artenschutzbeitrag umgesetzt werden.

3.5.2 KLEINSÄUGER

Die folgende Tabelle fasst das potenzielle Vorkommen von Kleinsäugern im Plangebiet und vorhabennahen Wirkraum zusammen.

TABELLE 3 ÜBERSICHT DER POTENZIELL VORKOMMENDEN KLEINSÄUGERARTEN

TIERART	IM U-RAUM NACHGEWIESEN	BETROFFENHEIT MÖGLICH?	BNATSCHG	FFH-RL	ROTE LISTE LSA
Hermelin (<i>Mustela erminea</i>)	nein	ja	-		3
Mauswiesel (<i>Mustela nivalis</i>)	nein	ja	-		3
Waldiltis (<i>Mustela putorius</i>)	nein	ja	-	V	1
Baummartener (<i>Martes martes</i>)	nein	nein	-	V	2
Eichhörnchen (<i>Sciurus vulgaris</i>)	nein	ja	§		V
Feldspitzmaus (<i>Crocidura leucodon</i>)	nein	ja	§		3
Hausspitzmaus (<i>Crocidura russula</i>)	nein	ja	§		3
Gartenspitzmaus (<i>Crocidura suaveolens</i>)	nein	ja	§		G
Wasserspitzmaus (<i>Neomys fodiens</i>)	nein	ja	§		3
Zwergspitzmaus (<i>Sorex minutus</i>)	nein	ja	§		3
Schabrackenspitzmaus (<i>Sorex coronatus</i>)	nein	ja	§		D
Brandmaus (<i>Apodemus agrarius</i>)	nein	ja	§		V
Zwergmaus (<i>Micromys minutus</i>)	nein	ja	§		2
Westliche Hausmaus (<i>Mus domesticus</i>)	nein	ja	-		D
Östliche Hausmaus (<i>Mus musculus</i>)	nein	ja	-		D
Hausratte (<i>Rattus rattus</i>)	nein	ja	-		1
Maulwurf (<i>Talpa europaea</i>)	nein	ja	§		V
Gartenschläfer (<i>Eliomys quercinus</i>)	nein	ja	§		R
Siebenschläfer (<i>Glis glis</i>)	nein	ja	§		3
Nordische Wühlmaus (<i>Microtus oeconomus</i>)	nein	ja	§		G
Kleinäugige Wühlmaus (<i>Microtus subterraneus</i>)	nein	ja	§		G
Braunbrüstigel (<i>Erinaceus europaeus</i>)	nein	ja	§		3
Feldhase (<i>Lepus europaeus</i>)sni	nein	ja	-		2

ERGEBNIS DER POTENZIALABSCHÄTZUNG

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Kleinsäuger im Plangebiet zu rechnen. Lebensraumbedingungen sind auf dem Betriebsgelände stark eingeschränkt aufgrund der hohen Versiegelung und durch die Betriebstätigkeit auf dem Gelände an sich, verbunden mit Lärm und evtl. Geruchsbelastungen.

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

- Die ÖBB hat vor Baubeginn eine Kontrolle auf Kleinsäuger, deren Baue und Quartiere im Plangebiet und vorhabennahen Wirkraum durchzuführen und bei Vorkommen abzuschätzen, inwieweit Vermeidungs- bzw. Schutzmaßnahmen für diese jeweilige Tierart erforderlich sind.
- Verwendung umweltgerechter und schadstofffreier Materialien
- Keine Verwendung von Pestiziden, Bioziden und Düngemitteln aller Art
- Rückzugsorte für Kleinsäuger erhalten (Grünflächen, Gehölze auf dem Gelände)

3.5.3 WIRBELLOSE, INSEKTEN

Im vorhabennahen Wirkraum konnten folgende Wirbellose nachgewiesen werden:

- Glänzende Smaragdlibelle (Teiche im Norden von Kleinau)
- Heuhechelbläuling (Im Ort)

Nachgewiesene Vorkommen sonstiger Wirbelloser im gesamten Untersuchungsraum sind:

Blaüflügelige Ödlandschrecke	Brauner Grashüpfer	Gefleckte Keulenschrecke
Gemeiner Ohrwurm	Heidegrashüpfer	Metrioptera roeselii
Nachtigall-Grashüpfer	Rotleibiger Grashüpfer	Verkannter Grashüpfer
Warzenbeißer	Westliche Beißschrecke	Wiesengrashüpfer

ERGEBNIS DER POTENZIALABSCHÄTZUNG

Ein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Schmetterlinge, Libellen oder Käferarten ist im direkten Plangebiet unwahrscheinlich, es bietet keine Lebensgrundlage für diese Tierarten.

Im vorhabennahen Wirkraum sind zwar eine Libellenart und eine Schmetterlingsart nachgewiesen. Erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen sind für diese Arten aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für die sonstigen nachgewiesenen Wirbellosten im Untersuchungsraum. Das direkte Plangebiet bietet einen nur sehr eingeschränkten Lebensraum.

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

- Bauzeitenregelung:
 - Reduzierung des Baustellenbetriebs auf Tageszeiten, um nachtaktive Insekten weniger anzuziehen und die Störung zu minimieren
- Geeignete insektenfreundliche Beleuchtung:
 - Allgemein kann festgestellt werden, dass eine Baufeldbeleuchtung erhebliche Störwirkungen auf nachtaktive Insekten ausüben kann. Daher ist die Beleuchtung während der Bauphase zu minimieren bzw. insektenfreundlich gestaltet werden, um negative Auswirkungen zu reduzieren.
- Stellt die ÖBB Wildbienen im Bereich der Ausgleichfläche fest, können zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sein. Hierzu erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

3.6 LANDSCHAFTSBILD

Der Bau einer weiteren Halle in einem bestehenden Gewerbegebiet, in dem bereits Hallen und Betriebsgebäude stehen, führt in der Regel nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das liegt daran, dass das Gelände bereits bebaut ist und der landschaftsästhetische Wert gering ist. Das Plangebiet ist bereits stark verändert und weist keine naturnahe, schützenswerte Eigenart auf. Eine weitere Halle fügt sich in das bestehende Erscheinungsbild ein und erhöht die visuelle Beeinträchtigung nur unwesentlich. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Baum-Strauch-Hecke im Süden des Plangebietes) bewirkt eine optische Einbindung ins Umfeld und Verbesserung des Landschaftsbildes.

Die im Umfeld landschaftsgeprägte Offenlandschaft (O29) hat einen geringen landschaftsästhetischen Wert und wird von der Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt, wenn die nachfolgenden Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden:

- die Begrenzung der Höhe bzw. Einbindung der Halle in die Umgebung,
- den Einsatz von modernen Materialien und Farben, evtl. Fassaden- oder Dachbegrünung

Durch diese Minimierungsmaßnahmen kann ein ansprechendes Erscheinungsbild geschaffen werden.

FAZIT

Eine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, sofern sich der Neubau der Halle in die vorhandene Struktur einfügt. Es sind keine besonderen landschaftlichen Qualitäten betroffen.

3.7 BIOLOGISCHE VIelfALT

Gem. Bundesamt für Naturschutz (BfN) versteht man unter biologischer Vielfalt:

- die Vielfalt der Ökosysteme (Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften)
 - die Vielfalt der Arten
 - die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten
- sowie die enge Verknüpfung der vorgenannten Punkte miteinander.

Sie umfasst weit mehr als nur die Artenvielfalt.

„Die biologische Vielfalt ist eine existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Es gibt zahlreiche ökologische, ökonomische, soziale und auch ethische Gründe, Biodiversität zu erhalten und zu bewahren.“²

Die versiegelten und befestigten Flächen im Plangebiet haben eine sehr geringe bis keine Bedeutung für die biologische Vielfalt. Die nicht befestigten Flächen im Randbereich des Plangebietes mit angelegtem Scherrasen, vereinzelt Ziersträuchern und Bäumen sowie der Löschteich im Nordosten des Plangebietes tragen mit geringer Bedeutung zur biologischen Vielfalt bei. Deren Schutz und Erhalt ist während der Baumaßnahmen und des Betriebes sicher zu stellen.

Mit der Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Süden des Plangebietes ist steigende Pflanzenvielfalt und eine Zuwanderung von Insekten, Vögeln und Schmetterlingen zu erwarten. Eine extensive Pflege kann zur Steigerung der biologischen Vielfalt auf der Fläche beitragen. Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

² <https://www.bfn.de/begriffserlaeuterungen>; Stand: 01.07.2025

FAZIT

Die biologische Vielfalt spielt aufgrund der überwiegenden Versiegelung und teilweisen Bebauung im Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Eine Verschlechterung des Bestandes ist nicht zu erwarten. Positive Effekte können von der geplanten Baum-Strauch-Hecke im Süden des Plangebietes ausgehen.

3.8 SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und geschützten Teilen von Natur und Landschaft (vgl. §§ 22, 23 BNatSchG) und auch außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen nach Naturschutzrecht (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 37 NatSchG LSA). Flächen mit Schutzstatus befinden sich über 6 km weit vom Plangebiet entfernt, außer das 1,8 km in östliche Richtung ausgewiesene Flächennaturdenkmal „Bruchwald bei Kleinau“.

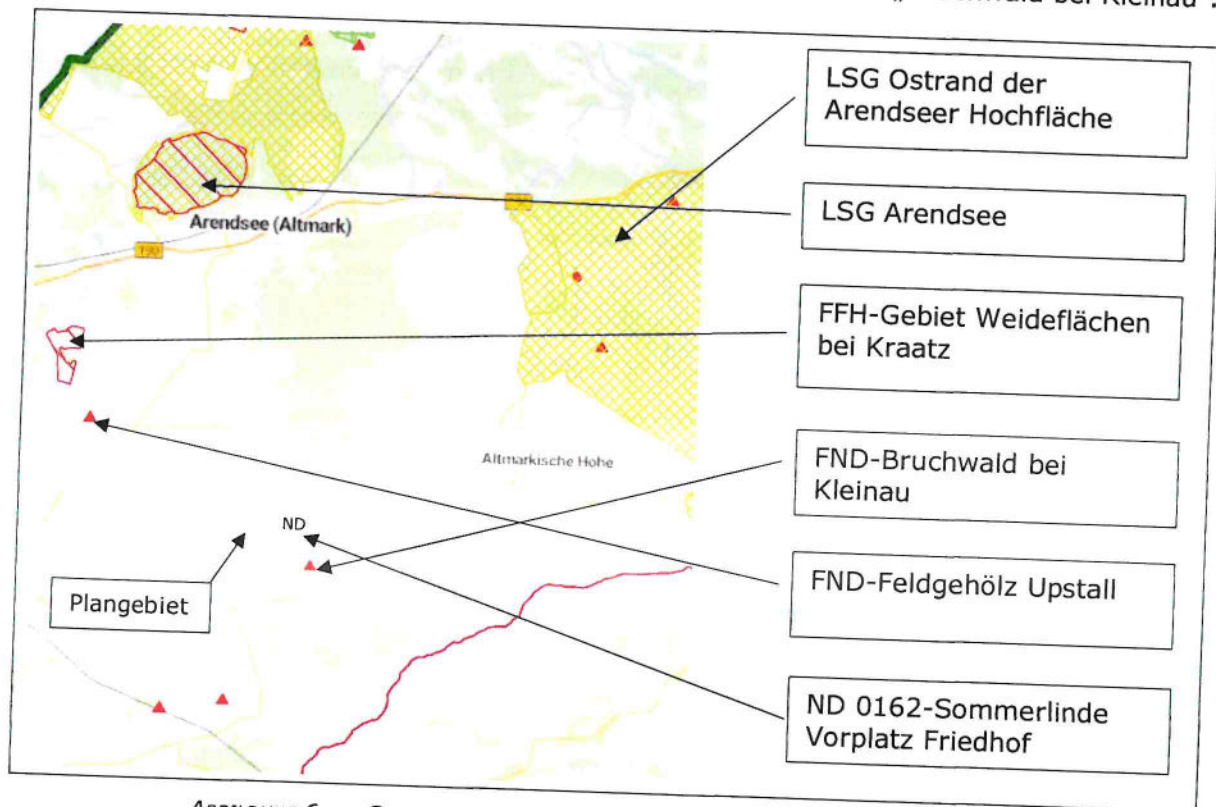


ABBILDUNG 6 SCHUTZGEBIETE UND NATURDENKMALE IM UMKREIS DES PLANGEBIETES

Die Planung hat auf die Schutzgebiete und Naturdenkmale aufgrund der Entfernung keine erheblichen Auswirkungen. Schadstoffeinträge in Boden, Grundwasser und Luft sind zu vermeiden.

3.9 MENSCH, BEVÖLKERUNG, GESUNDHEIT

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind Gesundheit und Wohlbefinden, ein gesundes Wohnen und Wohnumfeld sowie die Erholungsfunktion zu berücksichtigen.

Die nächsten Siedlungsgrundstücke von Kleinau befinden sich an der Hauptstraße in ca. 220 m Entfernung zum Plangebiet nach Osten.

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung (Regionaler Entwicklungsplan (REP) Altmark 2005 und 1. Entwurf REP-Altmark 2027). Das nächstgelegene Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung liegt in 4 km Entfernung.

Menschen können angrenzende Wege zur Erholung nutzen. Im Plangebiet selbst verlaufen keine Erholungswege.

Beim Bau der Lagerhalle sind die Beeinträchtigungen im Wesentlichen nur temporär.

1. Bauphase:

- Erhöhte Lärmimmissionen und Staubbelastungen durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr
- Anwohner können am Rand des Gewerbegebietes vorübergehend betroffen sein

Diese baubedingten Belastungen sind zeitlich begrenzt und enden mit Abschluss der Bauarbeiten.

2. Betriebsphase:

- Nach Fertigstellung der Lagerhalle sind dauerhafte Auswirkungen wie zusätzliche Verkehrsbelastung, Lärm durch Anlieferung und Abholung möglich.
- Diese Belastungen sind jedoch in Gewerbegebieten planungsrechtlich vorgesehen und zulässig, da sie für die dort zulässigen Nutzungen typisch sind (vgl. Kap. 4.2)

GESUNDHEITLICHE ASPEKTE

Bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte und Anwendung von Minderungsmaßnahmen (z.B. lärmreduzierte Bauverfahren, Staubbindung) sind erhebliche Beeinträchtigungen in der Regel auszuschließen.

FAZIT

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind beim Bau einer Lagerhalle im Gewerbegebiet möglich, betreffen aber meist nur die Bauphase. Dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Einhaltung der Vorschriften und Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) können diese genannten negativen Effekte verringern, indem sie das Mikroklima verbessern, Schadstoffe binden und z.T. auch die Landschaftsbildqualität für die Erholung in der Umgebung erhöhen (vgl. Kap. 4.2).

4 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

Keine Relevanz für die Bauleitplanung.

5 KUMULIERUNG DER AUSWIRKUNGEN

Aufgrund der Größenordnung / Verhältnismäßigkeit keine Relevanz für vorliegende Bauleitplanung.

6 ZUSAMMENFASSUNG DER VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

Bei Einhaltung bzw. Realisierung der nachfolgend zusammengefassten Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild / Ortsbild vermieden oder minimiert werden.

Das Vermeidungsgebot ist gesetzlich verankert und ist zu beachten (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG).

Die nachfolgenden Übersichten beinhalten aus den einzelnen Kapiteln zusammenfassend

- V - VERMEIDUNGSMAßNAHMEN
- M - MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

6.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN – V

Auf weiterführende Darstellungen standardmäßiger bzw. normgerechter bau-, anlage- und nutzungsbedingter Verfahren und Maßnahmen, wie z.B. zum Arbeitsschutz oder bezüglich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen, wird in der Tabelle verzichtet.

- V1 Vermeidung der Baufeldfreimachung und des Bodenaushubes über den Bedarf hinaus
- V2 Vermeidung der Verdichtung der Bodenschichtung in den vorhandenen Freiflächen
- V3 Vermeidung von Immissionsbelastungen über das vermeidbare Maß hinaus (Abgase Baufahrzeuge etc.)
- V4 Einsatz moderner Baumaschinen (geeignete Filter etc.) und Einhaltung der geltenden Normen und Richtlinien
- V5 Sicherung der Baugruben vor Fallenwirkung (Mensch, Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien)
- V6 Normgerechte Baustellensicherung zur Vermeidung von Unfällen
- V7 Sicherung sowie Schutz vor Beeinträchtigungen der Freiflächen im Plangebiet (GSB, HEX, HEY, SEY) durch entsprechende Absperrungen
- V9 Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, Bioziden, Fungiziden, Insektiziden und ähnlichen Stoffen
- V10 Bauzeitenregelung: Baustellenbetrieb nur tagsüber → Schutz nachtaktiver Insekten
- V11 falls Beleuchtung erforderlich, Anbringen insektenfreundlicher Beleuchtung,
- V13 Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert auf Kleinsäuger und deren Baue, Quartiere im Plangebiet und vorhabennahen Wirkraum, falls Vorkommen evtl. Vermeidungs- bzw. Schutzmaßnahmen für diese jeweilige Tierart erforderlich, Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde
- V14 Die ÖBB stellt sicher, dass die Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen für die Amphibien und Reptilien gemäß dem gesonderten Artenschutzbeitrag umgesetzt werden → Schutz auch der besonders geschützten Amphibien und Reptilien.
- V15 TA Lärm ist beim Bau der Lagerhalle zu beachten, wenn durch die Nutzung der Halle Lärm entsteht, der auf die Nachbarschaft wirkt.
- V16 TA Luft ist zu beachten, wenn neu zu bauende Lagerhalle emissionsrelevante Tätigkeiten nach BImSchG umfasst
- V17 aktuelle Handlungsempfehlungen, Gesetze sowie DIN-Normen zum Bodenschutz bei Bauvorhaben (z.B. DIN 19639, BodSchAG LSA) sind zu berücksichtigen
- V18 Verzicht einer Baustellentätigkeit bei nassen Bodenverhältnissen und bei Niederschlägen → Vermeidung zusätzlicher Bodenverdichtung

6.2 MINIMIERUNGSMABNAHMEN – M

- M1 Begrenzung der Höhe bzw. Einbindung der Halle in die Umgebung
- M2 Einsatz von modernen Materialien und Farben, evtl. Fassaden- oder Dachbegrünung

7 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist ein zentrales Verfahren zur Bewertung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht in Sachsen-Anhalt. Das Ziel ist, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen, die durch bauliche oder landschaftsverändernde Maßnahmen entstehen, auszugleichen oder zu ersetzen (sog. Kompensationsmaßnahmen).

Gesetzliche Grundlage ist § 15 BNatSchG, ergänzt durch Landesrecht NatSchG LSA und spezifische Richtlinien Sachsen-Anhalts.

Es stehen noch vom genehmigten Bebauungsplan Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahme aus (Baum-Strauch-Hecke 456m²).

Durch bauliche und versiegelte Erweiterungen im Plangebiet erhöht sich der Kompensationsumfang gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan.

Zur Bewertung und Bilanzierung des durch das bereits ausgeführte Vorhaben verursachten Eingriffs und zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004 in der aktualisierten Fassung) angewandt.

7.1 ABLAUF DES VERFAHRENS (BIOTOPWERTVERFAHREN)

1. Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands (Ist-Zustand) anhand einer Landesbiotopwertliste:
 - Jeder Biotoptyp enthält entsprechend seiner ökologischen Bedeutung einen Biotopwert, der mit der Flächengröße multipliziert wird. Die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtwert der Fläche vor dem Eingriff
2. Ermittlung des Zustands nach dem Eingriff (Soll-Zustand oder Planung):
 - Prognose der Biotoptypen und -werte nach Realisierung des Vorhabens (sog. Planwerte)
 - Auch hier: Multiplikation der Planwerte mit den betroffenen Flächen
3. Bilanzierung und Kompensationsbedarf:
 - Der Differenzwert aus Vorher-Nachher-Vergleich zeigt den notwendigen Umfang der Kompensation
 - Für den verbleibenden Negativsaldo müssen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgelegt werden, die den Naturwert rechnerisch wiederherstellen.
 - Maßnahmen können auf eigenen oder externen Flächen umgesetzt werden.

7.2 EINGRIFFSBILANZIERUNG

TABELLE 4 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Eingriffsbilanzierung					Bestand °		Planung		Differenz
Code	Beschreibung	Bez.	Biotopwert	Planwert	Fläche	Punktwert	Fläche	Punktwert	Punktwert
AIA	Intensiv genutzter Acker		5	-	12.038	60.191	0	0	-60.191
SEY	sonst. anthrop. nährstoffr. Gew. (Löschwasserteich)		15	14			101	1.418	1.418
GSB	Scherrasen, als Randstreifen und Restflächen		7	7			473	3.313	3.313
	artenreiche Blühwiese ¹		10	9			890	8.010	8.010
PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig		10	7			335	2.345	2.345
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	A1	18	14			306	4.283	4.283
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	A2	20	16			2.552	40.832	40.832
B	bauliche Anlagen, Verkehrsflächen		0	-			7.380	0	0
Summen / Differenzen					12.038	60.191	12.038	60.201	10
Bez. Bezeichnung Fläche ° Bestand vor Baubeginn ¹ vergleichbar URB - Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten * Planwert - abzüglich Biotopwert für intensiv genutzten Acker A Ausgleich und Ersatz K Kompensation - / Maßnahme (theoretisch) außerhalb des Plangebietes erforderlich									

7.3 KOMPENSATIONSUMFANG

ERMITTLUNG DES ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSUMFANGES

Dem Wert der Fläche vor dem Eingriff wird der Wert der Fläche nach dem Eingriff gegenübergestellt.

Die Differenz der beiden Werte stellt das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Differenz: Bestand – Planung = Kompensationsumfang

Der Punktwert von 60.201 ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Der Eingriff kann vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Maßgeblich daran ist die:

- Anlage einer Strauchhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze,
- Anlage einer Strauch-Baumhecke im südlichen Bereich sowie die
- Umgestaltung der Scherrasenflächen in artenreiche Blühwiesen mit Scherrasenrandstreifen zu den Verkehrsflächen.

8 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Auszugleichen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Bodens und des Landschaftsbildes.

8.1 ZIELBIOTOPE STRAUCHHECKE UND STRAUCH-BAUMHECKE

- Auswahl der Gehölze gem. Pflanzenliste
- Es ist ausschließlich zertifiziertes Pflanzgut nach § 40 BNatSchG zu verwenden
- Dauerhafter Erhalt der Strauch-Baumhecke
- Pflege nach ökologischen Gesichtspunkten: extensive Mahd der Zwischenräume (insektenfreundlich 10 cm über dem Erdboden)
- Falls erforderlich, gelegentlicher Rückschnitt im Zeitraum von Oktober bis Februar

8.2 PFLANZENLISTE

Die Gehölze wurden der „Artenliste standortheimischer Gehölze“³ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalts entnommen.

<u>MITTELGROßKRONIGE BÄUME</u>	<u>Qualität; Hei, 3 x verpflanzt, mB, STU 14-16</u>
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hain Buche	Carpinus betulus
<u>STRÄUCHER KLEINER 10 M</u>	<u>Qualität; Höhe 60 – 100, mind. 2 x verpflanzt</u>
Grau-Weide	Salix cinerea
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schneeball	Viburnum opulus

8.3 ZIELBIOTOP ARTENREICHE BLÜHWIESE

Die inneren Flächen der bisherigen Scherrasenflächen sind im Zusammenhang mit der Kompensation von Eingriffen in artenreiche Blühwiesenbereiche zu entwickeln. Dazu ist im „Städtebaulichen Entwurf“ eine Darstellung der betreffenden Bereiche enthalten. Die Randstreifen und Restflächen (Kleinstflächen) werden dabei weiterhin als Scherrasenflächen gepflegt.

Für die artenreiche Blühwiese ist zertifiziertes, regionales Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 4 (Ostdeutsches Tiefland) und dem Produktionsraum 2 (Norddeutsches Tiefland) zu verwenden. Es soll einen hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard nach VWW-Regiosaaten / RegioZert / Bio-Zertifizierung aufweisen. In Abstimmung mit dem gewählten Anbieter ist eine standortgerechte Saatgutmischung auszuwählen.

³ https://www.kreis-hz.de/datei/anzeigen/id/18054,1000/artenliste_standortheimische_gehoelze.pdf

