

Begründung
Bebauungsplan Nr. 8
"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"
in der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Vorentwurf

Stand: 03/2019

Bearbeitet durch:
Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:
Kirstin Schikowsky
Beatrice Schulz

Textverarbeitung:
Kirstin Schikowsky

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	4
2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
5. Auswirkungenanalyse	10
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7. überbaubare Grundstücksfläche	13
8. Anlagen für Außenwerbung	13
9. Verkehrsflächen	14
10. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	16
11. Ver- und Entsorgung	17
12. Flächen für die Landwirtschaft	17
13. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
14. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
15. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	20
16. Landschaftsschutzgebiet "Ostrand der Arendseer Hochfläche"	22
17. Baugrund	24
18. Belange des Immissionsschutzes	24
19. Altlasten / Munitionsbelastung	24
20. Belange des Denkmalschutzes	25
21. Flächenbilanz	26

Umweltbericht

Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf
mit Stand: 03/2019

Anlagen

- Eingriffs- / Ausgleichsgutachten
Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf
Stand: 03/2019
- Artenschutzfachbeitrag (AFB)
Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf
Stand: 03/2019
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf
Stand: 03/2019
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines NORMA-Marktes in der Stadt Osterburg
BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig
Stand: 11.09.2018
- Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen
Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal
Stand: 28.01.2019

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Folgende Planunterlage wurde zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan basiert auf den Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Thomas Nitz, Stendal mit Stand 09.01.2019 (Lagesystem: ETRS89, Zone 32 / Höhenbezugssystem: DHHN2016).

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtrat der Stadt Hansestadt Osterburg (Altmark) hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg (Altmark) gefasst. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal beauftragt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes entsprechend dem Aufstellungsbeschluss

Der geplante NORMA-Markt passt nicht in den im Aufstellungsbeschluss beschlossenen Geltungsbereich hinein. Daher wurde eine neue Plangebietsgrenze für die Umsetzung des Vorhabens vorgeschlagen.

Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) hat in seiner Sitzung am 21.03.2019 für den nördlichen Bereich der Stadt Osterburg zwischen B189, Krumker Straße und Arendseer Weg die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses Nr. II/2018/350, für den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" um die Vergrößerung des Geltungsbereiches nach §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 8 (3) BauGB und § 11 (3) Punkt 2 BauNVO beschlossen.



Abb. 2: neue Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem Beschluss vom 21.03.2019 nun folgende Flurstücke in der Flur 11 der Gemarkung Osterburg:

Flur 11: 961/48, 963/48, 966/48, 967/48, 970/48, 971/48, 974/48 teilweise, 977/47 teilweise

Im Vorentwurf ist zudem die Krumker Straße (Flurstück 952/72 teilweise) enthalten, um das Sichtdreieck zur Ausfahrt vom Parkplatz und die sich daraus ergebenden Baumfällungen sachgerecht abbilden zu können.

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Osterburg (Altmark) an der B 189.



Abb. 3: Übersicht Topographische Karte

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

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

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

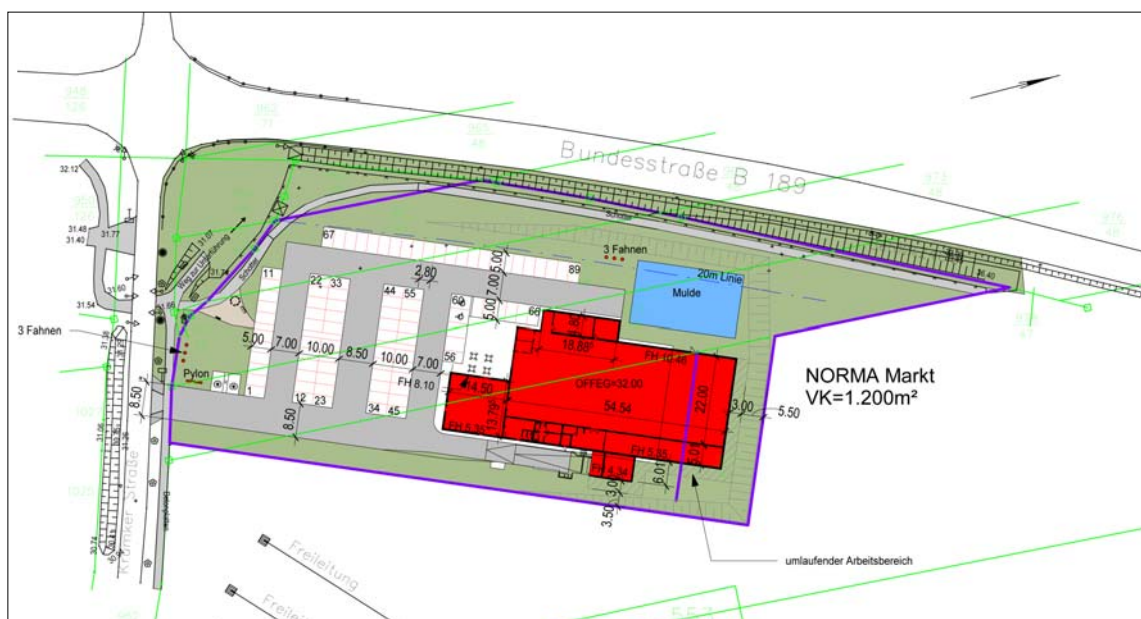


Abb. 5: Lageplan NORMA (Quelle: Architekturbüro Düsing, Osterburg (Stand: 05.02.2019))

Festzuhalten ist, dass die Lebensmittelbranche zur besseren Präsentation der Ware, insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personen einerseits breitere Gänge zwischen den andererseits niedrigeren Regalen (geringere Reichhöhe) vorsieht. Dies führt zu einer notwendigen Erhöhung der Verkaufsfläche für ein dem Grunde nach vergleichbaren Warenangebot. Zur Erhöhung des Warenangebotes und der Qualitätsergänzung wurde die weitere Verkaufsfläche benötigt. Demzufolge erhöht sich die Verkaufsfläche auch von Lebensmitteldiscountern regelmäßig in die Großflächigkeit.

5. Auswirkungsanalyse

Die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig hat eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Hansestadt Osterburg (Altmark) mit Stand: 11.09.2018 erarbeitet. Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

"Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes an die Krumker Straße in der Hansestadt Osterburg keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Verlagerungsstandort ist im nördlichen Kernstadtbereich und gemäß dem Regionalplan Altmark im Zentralen Ort des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Hansestadt Osterburg gelegen. Die im Zuge der Neuansiedlung geplante Verkaufsflächenerweiterung zielt auf eine Modernisierung des Marktes ab und soll eine großzügigere Warenpräsentation und eine verbesserte Kundenführung sowie eine Anpassung an moderne, marktfähige Konzepte ermöglichen. Das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetriebe bleibt unverändert primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90 % einnehmen werden.*
- Es entsteht ein neuer Nahversorgungsstandort im nördlichen Kernstadtgebiet, das aktuell eine Unterversorgung in der wohnungsnahen Nahversorgung aufweist. Der Planstandort kann ein eigenständiges Nahversorgungsumfeld erschließen und übernimmt zudem wohnungsnah Versorgungsfunktionen für das gesamte Osterburger Stadtgebiet und angrenzende Gemeinden.*
- Die Altstadt von Osterburg wurde als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert, innerhalb der Abgrenzung befinden sich auch ein Lebensmittelmarkt und ein Droge-riemarkt. Schädliche Auswirkungen auf die projektrelevanten Anbieter im faktischen zentralen Versorgungsbereich konnten ausgeschlossen werden.*
- Auch für die weiteren projektrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet, zu denen im Schwerpunkt die weiteren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt von Osterburg zählen, konnten aus den ermittelten Umverteilungsquoten keine existenziellen Wirkungen abgeleitet werden.*
- Eine Nachnutzung durch Lebensmitteleinzelhandel in der Bestandsimmobilie des Lebensmittelmarktes in der Ballerstedter Straße kann sowohl aus objektseitigen als auch aus Standortgründen ausgeschlossen werden.*
- Das Vorhaben ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt kompatibel, der Standort befindet sich im Zentralen Ort der Hansestadt Osterburg und entspricht der Versorgungsfunktion des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion. Zudem wird eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.*

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Verlagerungsvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Hansestadt Osterburg einordnet und zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden."

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die Baunutzungsverordnung bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9 BauNVO) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung in den Festsetzungen zu konkretisieren.

Neben der Angabe der Zweckbestimmung ("Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe") ist die Festsetzung zur Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich. Danach sind insbesondere die anlagenspezifische Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang im Einzelnen festzusetzen (Nummern 2.8 und 6.10.4). Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze ist hingegen unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –, BauR 2008, 1273).

In der Begründung des Urteils des BVerwG, Aktenzeichen 4 CN 3/07 vom 03.04.2008 wird u.a. wie folgt ausgeführt: *"Nicht gestattet ist ihr jedoch, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen ..."* Des Weiteren wurde ausgeführt, *"dass eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung unbedenklich ist, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch"*.

Das Vorhaben umfasst nur einen Lebensmitteldiscounter und einen angegliederten Bäcker und Metzger, so dass eine stärker differenzierte Festsetzung entsprechend dem Urteil des BVerwG nicht erforderlich ist.

Am Standort des Lebensmitteldiscounters und einem gemeinsamen Bäcker- und Metzgergeschäft wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Hier wurde die Festsetzung Nr. 1 getroffen. Sie lautet: *"Die Verkaufsfläche*

(vom Kunden einsehbar) von Einzelhandelsbetrieben darf maximal 1.300 qm betragen; davon bis zu zusammen 100 qm Verkaufsfläche für einen Bäcker und Metzger. Dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)."

Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

7. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Sondergebiet - Einzelhandel verläuft die Baugrenze nördlich, östlich und südlich in einem regelhaften Abstand von 3 m zur Grenze des Baugebietes. Die westliche Baugrenze des Baugebietes misst aufgrund der dort vorhandenen Bundesstraße 189 einen Abstand von 20 m.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In diesem Bereich sind keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen oder festgesetzt. Das Baufenster befindet sich teilweise im Zustimmungsbereich nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG. Die Hansestadt Osterburg geht aber davon aus, dass das Vorhaben keinen konkreten verkehrsrechtlichen Belange entgegensteht.

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

8. Anlagen der Außenwerbung

Da Anlagen der Aufmerksamkeitssteigerung meist Bestandteil von Gewerbebetrieben sind, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 BauO LSA i.V.m. § 85 Abs. 1 BauO LSA die Nutzung von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan geregelt.

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

Die textliche Festsetzung Nr. 6 regelt unter anderem die Größe der zu errichtenden Werbeanlagen: *"Im SO-Einzelhandel ist außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 7 m*

Höhe und 3 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten zum SO-Einzelhandel sind außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Werbewegweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Innerhalb des SO-Einzelhandel sind 2 x 3 Fahnenmasten mit Fahnen in einer Größe von jeweils 2 x 4 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt."

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um dem Lebensmitteldiscounter sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

9. Verkehrsflächen

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Krumker Straße.



Abb. 6: klassifiziertes Straßennetz Sachsen-Anhalt (Quelle: MetadatenVerbund (METAVER))
(orange = Bundesstraße B 189, rot = Landes- oder Kreisstraße, weiß = kommunale Straße)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrtsbereich

Die Zu- und Ausfahrt zum Lebensmitteldiscounter erfolgt von der Krumker Straße. Das Gleiche gilt für die Anlieferungsfahrzeuge, die durch die Zu- und Ausfahrt über die Kundenparkplätze zu ihren Anlieferungseinfahrten gelangen.

Entlang der Krumker Straße wurde für das Sondergebiet ein Einfahrtsbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Für die darüber hinausgehenden Bereiche wurde ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit ist eine Beeinträchtigung des Verkehrs weitestgehend vermindert.

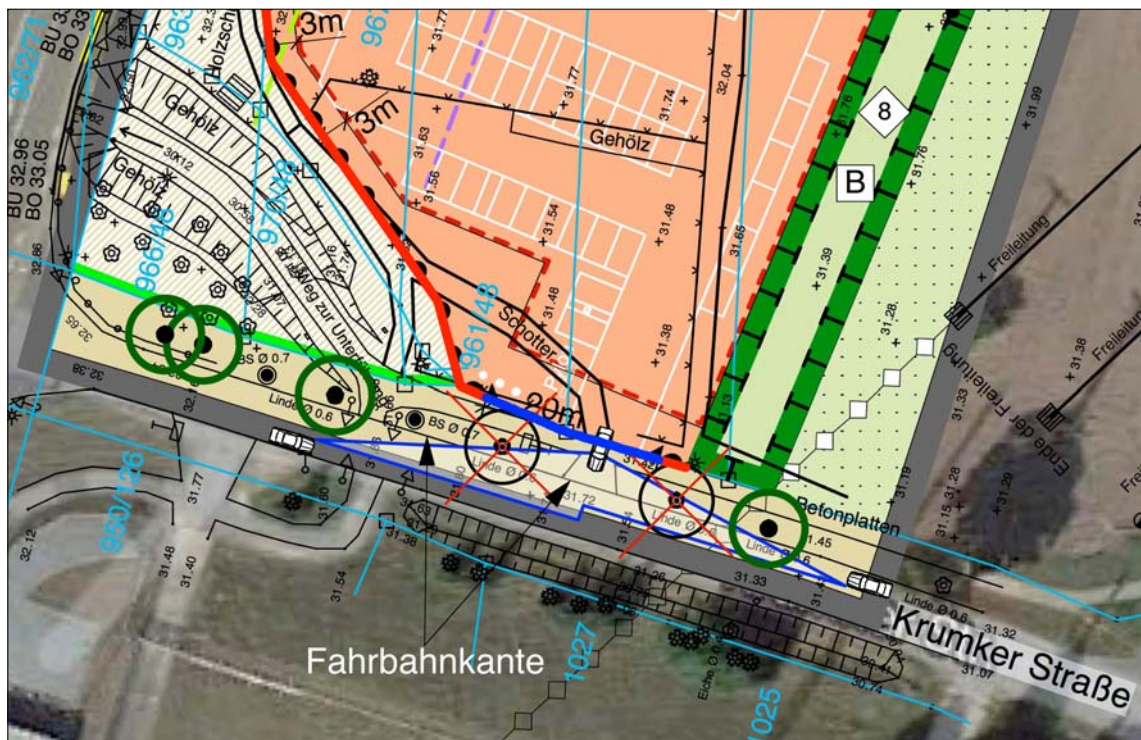


Abb. 7: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (rot), Einfahrtsbereich (blau)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Radweg

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



Abb. 8: Radwege

10. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

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

11. Ver- und Entsorgung

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

12. Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche am östlichen Rand des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB bestandsorientiert festgesetzt.

13. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nördlich und westlich des geplanten Nahversorgermarktes wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einer Breite von 10 m festgesetzt.

In dieser Fläche sollen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Sie sollen das Plangebiet in die Landschaft einbinden. Die Festsetzungen hierzu lauten:

Festsetzung Nr. 7: "Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben A - Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstück 977/47 - ist zur Eingrünung des Sondergebiets eine 155 m lange und 10 m breite, 4-reihige Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzenliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je Pflanzreihe sind dabei 15 Heister und 100 Sträucher zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)."

Festsetzung Nr. 8: "Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B - Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 974/48 und 977/47 - ist zur Eingrünung des Sondergebiets auf zwei Teilflächen eine 4-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Pflanzenliste B anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter Pflanzreihe ist dabei 1 Strauch zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)."

Festsetzung Nr. 9: *"Innerhalb des Sondergebiets Einzelhandel - Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 971/48 und 974/48 ist ein naturnahes Regenauffangbecken mit einer Fläche von mindestens 400 qm anzulegen. Mindestens ein Drittel der Böschungen sind hierbei mit einem Verhältnis 1 zu 3 oder flacher anzulegen."*

Festsetzung Nr. 10: *"Zur Eingrünung der Verkehrs- und Parkflächen des Sondergebiets Einzelhandel - Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 971/48, 974/48 und 977/47 sind je angefangene 200 qm der Grünflächen mit 1 Baum der Pflanzenliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergibt die Multiplikation keine Ganzzahl, ist auf die jeweils nächsthöhere Baumanzahl aufzurunden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)."*

Pflanzenliste A:

Sträucher:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Coryllus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Gem. Hartriegel	Cornus sanguinea
Gem. Schneeball	Viburnus opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Bäume:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus campestris

Pflanzenliste B:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Coryllus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Gem. Hartriegel	Cornus sanguinea
Gem. Schneeball	Viburnus opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzenliste C:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus campestris</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>

14. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Von den auf der Nordseite der Krumker Straße vorhandenen Gehölzen können vier Bäume entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB zum Erhalt festgesetzt werden. Zwei der derzeit vorhandenen Bäume können leider aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke aus Sicherheitsgründen nicht festgesetzt werden. Für sie ist entsprechend des Eingriffsgutachtens eine sachgerechte Kompensation zu leisten.

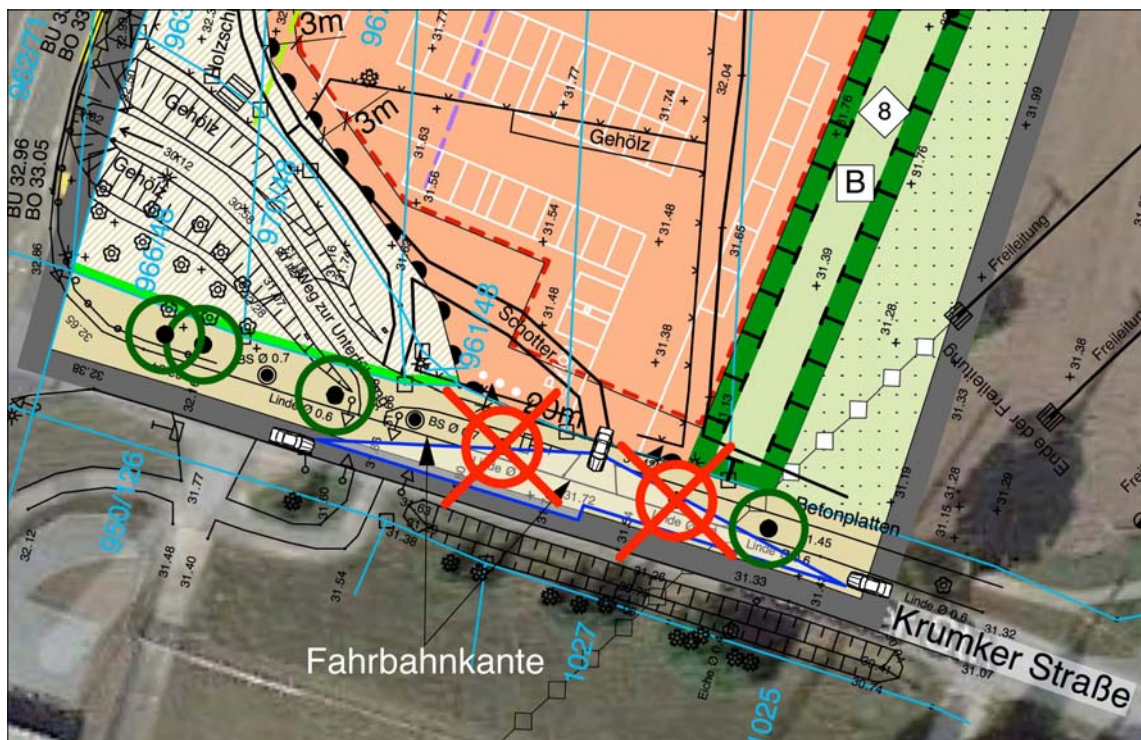


Abb. 9: aus Sicherheitsgründen zu fällende Bäume nördlich der Krumker Straße - Sichtdreieck

15. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Eingriffs- / Ausgleichsgutachten mit Stand: 03/2019 führt der Landschaftsplaner wie folgt aus:

Brutvögel

CEF-Maßnahme – Anlage von Ersatzniststätten (CEF 1)

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

Folgende Nisthilfen sind zu verwenden bzw. anzubringen:

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

Anbringen von Ersatzniststätten (CEF-Maßnahmen 1)

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

Kostenschätzung

Nisthilfen, inkl. Anbringung

4 Stck á 150,00 € = 600,00 €

netto gesamt: 600,00 €

Bauzeitenregelung – V/M 1

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

Fledermäuse

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

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

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

Ersatzquartiere Fledermäuse – CEF-Maßnahme 2

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

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

Zeitpunkt: Anbringen vor der Fällung der Linden

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

Kostenschätzung

Fledermauskästen, inkl. Anbringung

8 Stck á 100,00 € = 800,00 €

netto gesamt: 800,00 €

Eremit – V/M 3

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

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

16. Landschaftsschutzgebiet "Ostrand der Arendseer Hochfläche"

Das Plangebiet liegt im entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) mit Stand: 28.10.2017 im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Ostrand der Arendseer Hochfläche".

Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Nordosten der Landschaftseinheit Westliche Altmarkplatten und erstreckt sich zwischen den Orten Seehausen, Osterburg, Höwisch und Bretsch.

Es liegt im Bereich einer sanft nach Osten ansteigenden Grundmoränenplatte der Altmark, der sogenannten Arendseer Hochfläche. Von ca. 25 m über NN am Westrand steigt das Gelände über eine Strecke von etwa 6 km allmählich auf 72 m über NN an, um dann mit einem markanten Steilhang in das rund 20 m über NN gelegene Elbetal wieder abzufallen. Die Anhöhen bieten herrliche Fernsichten über die Altmärkische Wische bis hin nach Werben und Havelberg.

Im Süden ist die von Grünland dominierte Niederung der Biese mit in das LSG einbezogen. Die Biese entwässert einen großen Teil der nordöstlichen Altmark, in ihrem Oberlauf trägt sie den Namen Milde. Bei Osterburg tritt sie in das weite Elbetal der Wische ein.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die ausdrücklich der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Landschaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung dienen. Sie können auch den Schutz von Lebensstätten und Lebensräumen wilder Tier- und Pflanzenarten umfassen.

Die Verordnung zu einem LSG enthält Verbote und Genehmigungsvorbehalte, die den Landschaftsraum vor Schädigung beispielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen schützen. Die Landnutzung bleibt in der bisherigen Form weiterhin möglich.

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

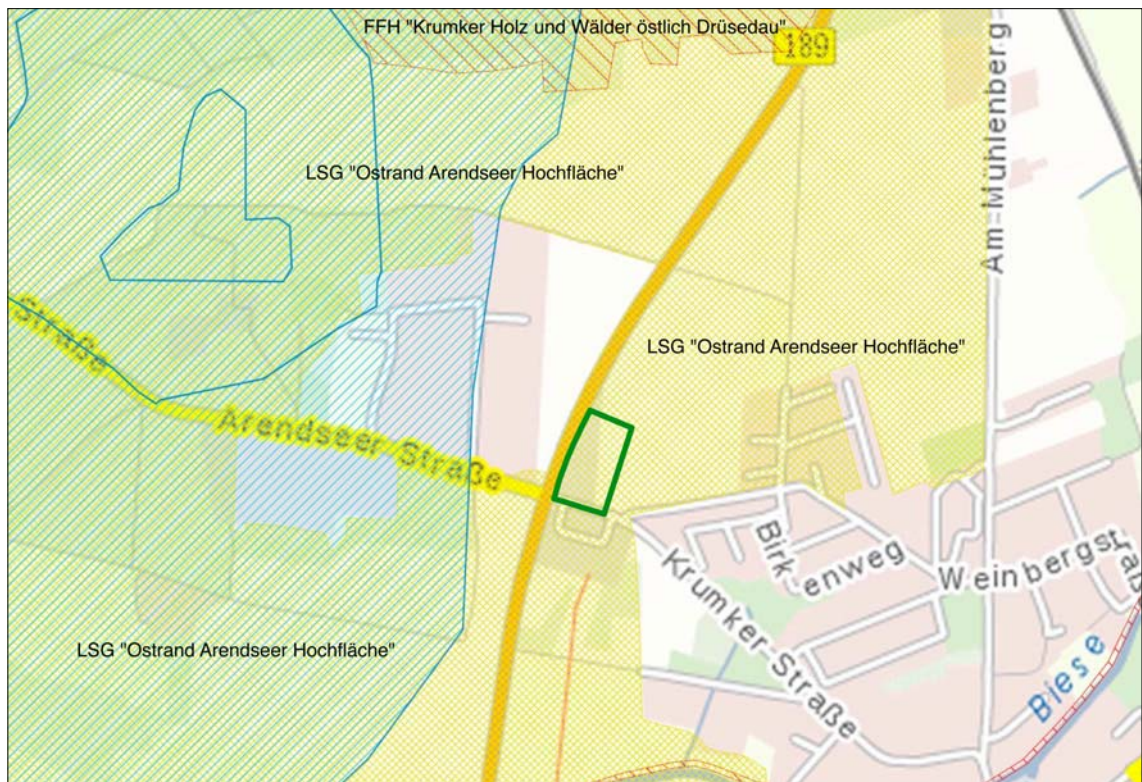


Abb. 10: LSG "Ostrand Arendseer Hochfläche", Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt

17. Baugrund

Im Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal (DOK.-Nr.: 02/01/19) mit Stand: 28.01.2019 wird festgestellt, dass bei Erahltung der Gründungsempfehlung keine besondere Anforderungen an die Gründung der baulichen Anlagen und Zuwegungen sowie Stellplätzen erforderlich werden.

Zu der Überprüfung umweltrelevanter Inhaltsstoffe des Bodens im Plangebiet stellt der Gutachter die untersuchte Probe mit Verwertungs-/Einbauklasse Z0 fest. Damit bestehen für die Verwertung des Bodens abfallrechtlich keine Einschränkungen entgegen und die uneingeschränkte Verwertung ist möglich.

Verwiesen wird auf das vollständige Gutachten, dass sich in der Anlage zu dieser Begründung befindet.

18. Belange des Immissionsschutzes

An das Plangebiet grenzt unmittelbar keine empfindlichen Nutzungen an. Die nächstgelegene Wohnbebauung im Arendseer Weg ist mehr als 110 m vom festgesetzten Baufenster bzw. ca. 100 m vom östlichen Rand des Parkplatzes entfernt. Immissionskonflikte können von der Hansestadt Osterburg derzeit nicht erkannt werden.

19. Altlasten / Munitionsbelastung

Altlasten

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

Bei schädlichen Bodenveränderungen, bei denen aufgrund von Art, Ausbreitung oder Menge der Schadstoffe in besonderem Maße Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, kann gemäß BodSchAG LSA vom 02.04.2002 die zuständige Behörde Sanierungsuntersuchungen, die Erstellung eines Sanierungsplanes sowie die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen verlangen.

Munitionsbelastung

Der Hansestadt Osterburg (Altmark) liegen für das Plangebiet keine Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Sollten dennoch bei künftigen Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

Entsprechend KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Es ist ferner verboten, Flächen, auf denen Kampfmittel entdeckt worden sind, zu betreten oder Anlagen oder Vorrichtungen zur Kennzeichnung von Gefahrenbereichen im Sinne der KampfM-GAVO zu beschädigen, unwirksam zu machen oder ohne Zustimmung der zuständigen Sicherheitsbehörde zu beseitigen.

20. Belange des Denkmalschutzes

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung von Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

21. Flächenbilanz

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

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden. Die entsprechenden DIN-Normen können auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.