

Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark)

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

Satzung

Stand: März 2021

**Thomas Jansen
Ortsplanung**

**Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Ingenieure und Biologen**



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Bebauungsplan Nr. 8

"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"

Hansestadt Osterburg-Altmark

Satzung

Teil A Kartenteil

Teil B Begründung

Stand: März 2021

Projektleitung durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Blumenthal/Mark
(Vorentwurf/ Entwurf)

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark
(Entwurf)

Text-Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen
Kirstin Schikowsky

Dipl. Ing (FH) Elke Rösicke

CAD:

Kirstin Schikowsky

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune

Teil C Umweltbericht

Bearbeitet durch:

Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf

Dipl. Ing. (FH) Daniel Meisel

Teil A
Planzeichnung

Teil B
Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen.....	4
2	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Raumordnung und Landesplanung	7
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	12
5	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	14
6	Auswirkungsanalyse.....	15
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit.....	17
8	Überbaubare Grundstücksflächen	18
9	Anlagen der Außenwerbung	19
10	Verkehrsflächen	20
10.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrtsbereich	21
10.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Radweg	22
10.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	23
11	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	23
12	Ver- und Entsorgung	23
12.1	Telekommunikation	24
12.2	Löschwasserversorgung.....	25
13	Flächen für die Landwirtschaft.....	25
14	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
15	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
16	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	29
17	Planexterne Kompensation	30

18	Landschaftsschutzgebiet "Ostrand der Arendseer Hochfläche"	32
19	Baugrund / Bergbau	34
20	Belange des Immissionsschutzes.....	34
21	Altlasten / Munitionsbelastung.....	35
22	Belange des Denkmalschutzes	35
23	Bodenordnung / Kosten.....	36
24	Nachrichtliche Übernahmen	37
25	Flächenbilanz	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes entsprechend Aufstellungsbeschluss (Luftbild: Quelle Google Maps).....	5
Abbildung 2:	neue Lage des Plangebietes (Luftbild, Quelle: Google Maps)	6
Abbildung 3:	Übersicht Topographische Karte (Quelle: Topographische Karte, Geobasisdaten©GeoBais-DE/LVermGeo LSA, 2019 / A18-6579-2013-S)	6
Abbildung 4:	LEP Sachsen Anhalt 2010 - zeichnerische Festlegung (Ausschnitt).....	7
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark).....	9
Abbildung 6:	Beikarte 10 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)	9
Abbildung 7:	Ausschnitt Flächennutzungsplan in Aufstellung (Entwurf - Stand: 28.08.2019).....	13
Abbildung 8:	Lageplan NORMA (Quelle: Architekturbüro Düsing, Osterburg (Stand: 05.02.2019)).....	14
Abbildung 9:	klassifiziertes Straßennetz Sachsen-Anhalt (Quelle: MetadatenVerbund (METAVER)) (orange = Bundesstraße B 189, rot = Landes- oder Kreisstraße, weiß = kommunale Straße)	20
Abbildung 10:	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (rot), Einfahrtsbereich (blau).....	21
Abbildung 11:	Radwege.....	22

Abbildung 12: aus Sicherheitsgründen zu fällende Bäume nördlich der Krumker Straße – Sichtdreieck.....	28
Abbildung 13: Übersicht Vorhabenfläche und Maßnahme E1	31
Abbildung 14: Gesamtübersicht des Gebäudekomplexes und Lage der Maßnahme E1	31
Abbildung 15: Auszug aus der Bekanntmachung.....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anbringen von Ersatzniststätten (CEF-Maßnahmen 1).....	29
-------------------------------------------------------------------	----

1 Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

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

Der Stadtrat der 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 wurden das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal und die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hohenberg-Krusemark beauftragt.

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.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes entsprechend Aufstellungsbeschluss (Luftbild: Quelle Google Maps)

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

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

Im Bebauungsplan 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. (siehe Abbildung 2).

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Osterburg (Altmark) an der B 189 (siehe Abbildung 3).



Abbildung 2: neue Lage des Plangebietes (Luftbild, Quelle: Google Maps)



Abbildung 3: Übersicht Topographische Karte (Quelle: Topographische Karte, Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2019 / A18-6579-2013-S)

3 Raumordnung und Landesplanung

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.

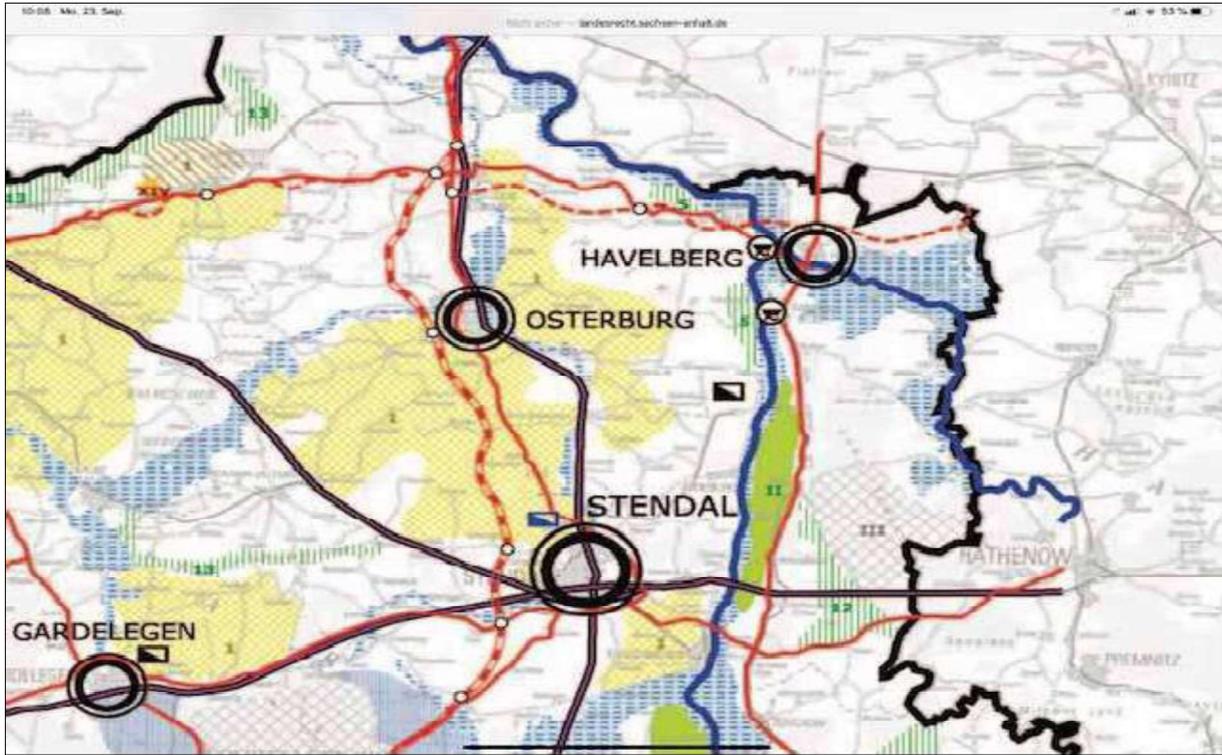


Abbildung 4: LEP Sachsen Anhalt 2010 - zeichnerische Festlegung (Ausschnitt)

In dieser wird im Pkt. 9.5 Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens/ Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung wie folgt ausgeführt:

"Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird der Hansestadt Osterburg die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen, letztere leitet sich insbesondere aus den räumlichen Gegebenheiten im regionalen Umfeld der Stadt Osterburg und der für die Bevölkerung defizitären Erreichbarkeit eines Mittelzentrums ab. Die mittelzentrale Funktion wirkt sich entsprechend auf die Flächenausweisung für Einzelhandelsbetriebe aus.

Gemäß dem Ziel 46 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel den Mittel- und Oberzentren vorbehalten. Das Ziel 52 des Landesentwicklungsplanes weitet diese Zulässigkeit jedoch auch auf Grundzentren aus, soweit die großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung der

Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung erwarten lassen. Das Verlagerungsvorhaben mit dem NORMA-Markt und ergänzen- dem Lebensmittelhandwerk am Standort weist in besonderem Maße einen Verkaufsflächenschwerpunkt in den Sortimenten der Nahrungs- und Genussmittel auf. Das Angebotskonzept des Marktes umfasst einen Flächenanteil der Non-Food II-Sortimente unterhalb von 10%.

In den vorangegangenen Abschnitten konnte dargelegt werden, dass mit dem Verlagerungsvorhaben eine Stärkung und Sicherung der Nahversorgungsstrukturen im Zentralen Ort (...) der Hansestadt Osterburg einhergeht. Existenzielle Wirkungen auf die Anbieter im abgegrenzten faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Osterburg konnten ausgeschlossen werden.

Der Einzugsbereich des Vorhabenstandortes stellt vorrangig auf das Stadtgebiet von Osterburg ab, schließt innerhalb der Zonen des erweiterten Einzugsgebietes jedoch auch angrenzende Gemeinden ein. Dem Ziel 47, wonach dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprochen werden muss, wird somit Folge geleistet. In seiner Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt Osterburg auch teilweise Versorgungsfunktionen für einen über die Stadtgrenzen hinausgehenden Verflechtungsbereich.

Der Vorhabenstandort befindet sich in Randlage zum Siedlungsbereich der Osterburger Kernstadt, eine gute Erreichbarkeit ist über die Krumker Straße gegeben, die auch einen straßenbegleitenden Rad- und Fußweg aufweist. Insgesamt 67 Parkplätze sollen zukünftig die Aufnahme des ruhenden Verkehrs sicherstellen. Aufgrund der Gegebenheit, dass der NORMA-Markt am Planstandort zukünftig auch ein wohnungsnahes Versorgungsumfeld erschließen kann, wird der "Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehr" nur in begrenztem Maße zunehmen und "zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen".

Das Verlagerungsvorhaben trägt zur Stärkung der Versorgungsstrukturen im Zentralen Ort von Osterburg bei. Der Planstandort weist im Vergleich mit dem Standort des Bestandsmarktes eine wesentlich bessere städtebauliche Einbindung in das Stadtgebiet von Osterburg auf. Insgesamt werden die Ziele des Landesentwicklungsplans untersetzt, so dass das Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan kompatibel ist."

In der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan 'Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur für die Planungsregion Altmark beschlossen durch die Regionalversammlung am 28.06.2017, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 23.04.2018 ist Osterburg als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt.

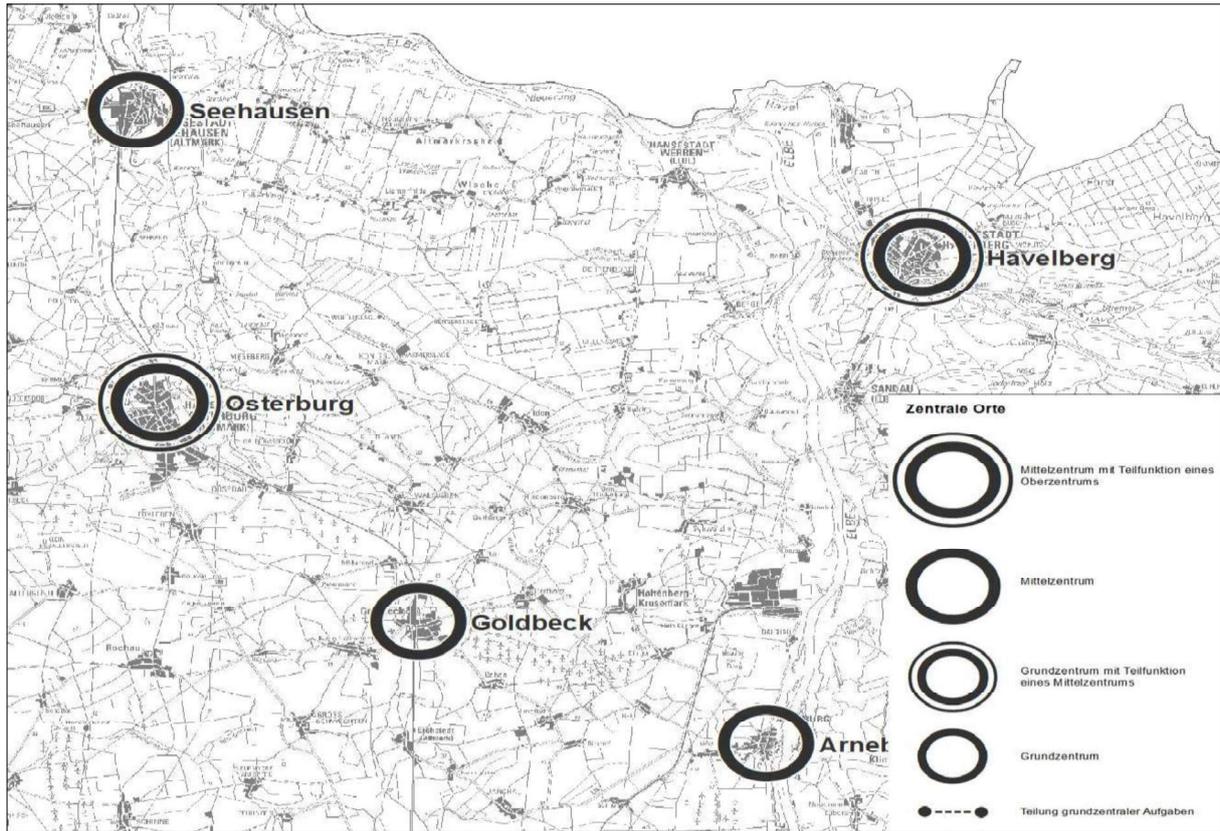


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

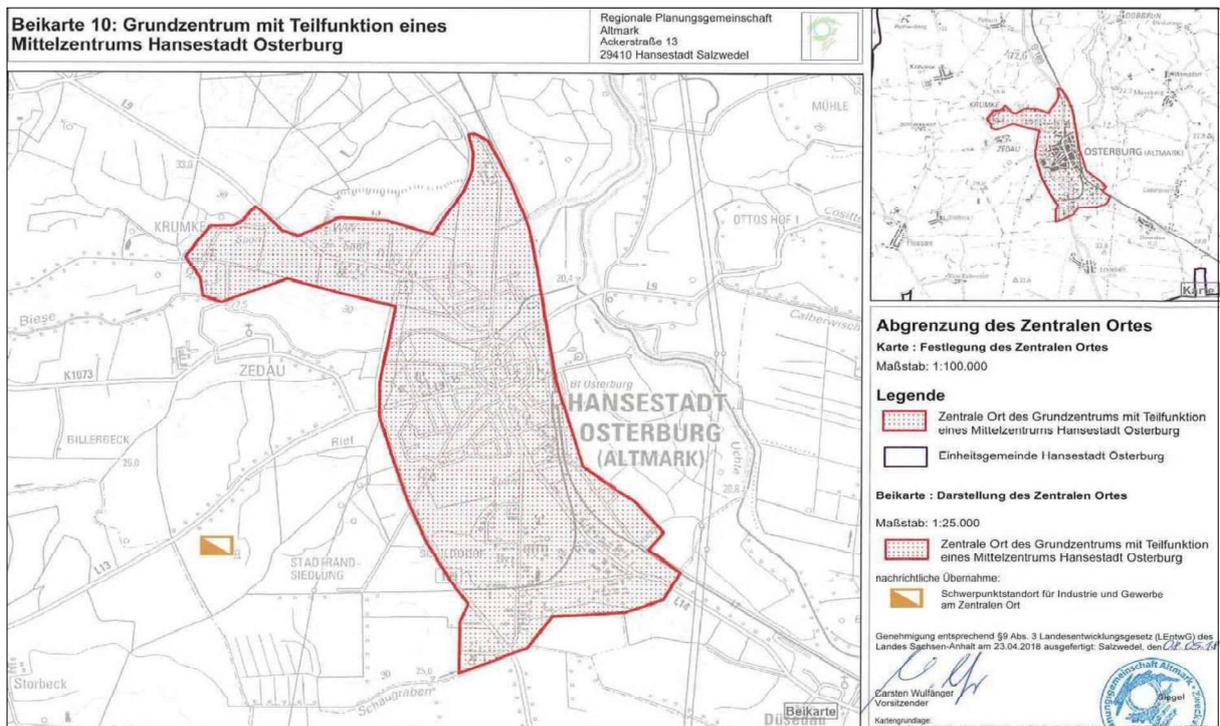


Abbildung 6: Beikarte 10 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

In der Beikarte 10 ist erkennbar, dass der besiedelte Bereich des Ortslage Osterburg als "Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums" definiert wurde.

Für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" sind die Ziele 46 bis 52 des Landesentwicklungsplanes, hier insbesondere Ziel 48 und Ziel 52 beachtlich. Die beiden Ziele lauten:

Z 48: Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiben, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen, dürfen durch auftretende Personenkraftwagen und Lastkraftwagen zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 52: Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt um ergänzende Aussagen in Bezug auf die Erschließung des Standortes mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV gebeten. Hierzu wird wie folgt ausgeführt:

Der Standort ist an das Fuß- und Radwegenetz der Hansestadt Osterburg angebunden. Der ÖPNV wird in der Hansestadt Osterburg nicht durch die Stadt, sondern im Landkreis Stendal durch die die kreisliche Gesellschaft "Stendalbus" abgesichert. Auf Linienführungs- und Haltestellen hat die Hansestadt Osterburg nur mittelbaren Einfluss.

Die Hansestadt Osterburg wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes bemüht sein, mit Stendalbus die Linie 963 von Losse über Krumke nach Osterburg so zu modifizieren, dass in Marktnähe an der Krumker Straße eine Linienbushaltestelle errichtet wird.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet an der Bürgerbuslinie 4 nach Krevese, die mit einem für mobilitätseingeschränkten Personen vorbereiteten Achtsitzer als Ergänzung zum Linienbusverkehr in 14-tägigen Wechsel angeboten wird. Die Linie 4 wird in geraden Kalenderwochen freitags bedient. Die Hansestadt Osterburg wird im Rahmen des Vollzuges prüfen, ob eine Andienung des Plangebietes sinnvoll und möglich ist.

Insgesamt kann aber festgehalten werden, dass entsprechend der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, Leipzig mit Stand: 11.09.2018 ca. 1.040 Einwohner im Kerneinzugsgebiet wohnen. Hiervon wohnen ca. 575 Einwohner in einem fußläufigen Umkreis von 600 m. Bisher waren es beim Standort an der Ballerstedter Straße nur 170 Einwohner. Die Kernstadt beginnt ab ca. 500 m Entfernung vom neuen Marktstandort und ist somit für Radfahrer gut erreichbar.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange regt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt an, eine Nachnutzung des bisherigen Marktstandortes an der Ballerstedter Straße auszuschließen. Hierzu kann folgendes festgehalten werden:

Die Ziele der Raumordnung nehmen Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen nicht aber auf die Nachnutzung von z.B. Lebensmitteldiscountern in Altstandorten. Im vorliegenden Fall ist der NORMA-Altstandort an der Ballerstedter Straße mit bis unter 785 qm Verkaufsfläche nicht mehr marktgerecht.

vertragliche Regelung mit dem bisherigen Nutzer zu dem Altstandort und dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Handelsnutzungen ist nicht möglich, da der bisherige Nutzer an diesem Standort nur Mieter ist. Grundsätzlich muss zudem festgehalten werden, dass der Bestandmarkt entsprechend der Baugenehmigung Bestandsschutz genießt, der durch einen Bebauungsplan nicht aufgehoben werden würde.

Insoweit die Hansestadt Osterburg einen Bebauungsplan aufstellen würde, der die bisher zulässige Nutzung ausschließt, wäre ein erheblicher eigentumsrechtlicher Eingriff zu konstatieren und Entschädigungspflichten der Hansestadt Osterburg gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht ausgeschlossen. Eine Nachnutzung des Altstandortes zu Einzelhandelszwecken soll von Seiten der Hansestadt Osterburg auch deshalb nicht ausgeschlossen werden, weil nicht großflächiger Einzelhandel (hier: bis unter 800 qm Verkaufsfläche) gemäß

- § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (WA),
- § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (MI)

und

- § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (GE)

grundsätzlich zulässig sind.

Ein Ausschluss von Einzelhandelsnachnutzungen ist somit

- nicht erforderlich, da der faktische zentrale Versorgungsbereich nicht gefährdet wird,
- raumordnerisch nicht zwingend vorgeschrieben, weil die raumordnerischen Ziele dies nicht vorgeben,
- planungsrechtlich mit erheblichen Risiken verbunden und
- städtebaulich von der Hansestadt Osterburg nicht gewollt.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) befindet sich gegenwärtig im Aufstellungsverfahren. Die Darstellung des Plangebietes als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Handel" ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand: 28.08.2019 vorgenommen worden. Hier wird wie folgt ausgeführt:

"Im Flächennutzungsplan wurden vier Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Handel dargestellt. Bei drei Flächendarstellungen handelt es sich um Bestandsflächen. Zwei Sonderbauflächen Handel liegen an der Bismarker Straße. Hier gibt es gegenüber der Einfahrt zur Karl-Marx-Straße einen Edeka-Einkaufsmarkt in direkter Nachbarschaft einer Tankstelle und weiterer Handelseinrichtungen. Der andere Einkaufsmarkt nahe der Wiesenstraße ist ein Lidl-Einkaufsmarkt. Die dritte Bestandsfläche liegt an der Stendaler Straße und gehört der Aldi-Nord-Gruppe.

Nicht dargestellt ist an der Stendaler Straße/Am Bültgraben gelegener Netto-Markt. Dieser wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Schaugraben" auf festgesetzten Gewerbegebietsflächen errichtet.

Eine Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel erfolgte nördlich der Krumker Straße/B 189. Im Norden des Ortsteiles Osterburg liegen die überwiegenden Anteile der zukünftigen Wohnbaupotenziale. Mit dieser Flächenausweisung soll die wohnungsnaher Versorgung der Bürger mit Waren des täglichen Bedarfes möglich gemacht werden. In dem nördlichen Siedlungsbereich von

Osterburg sind Einzelhandelseinrichtungen bisher nicht vorhanden. Die neu ausgewiesene Fläche hat eine Größe von 2,0 ha.

Der an der Ballerstedter Straße/B189 gelegene Norma-Einkaufsmarkt wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Eine Entwicklung dieses Einzelstandortes ohne Anbindung an die bestehende Stadtstruktur entspricht nicht den Entwicklungszielen der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg."

Der Bebauungsplan entspricht in den Grundzügen und der Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit im Parallelverfahren aufgestellt und wäre bei einer Genehmigung des Flächennutzungsplanes vor dem Bebauungsplan somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspräche den Anforderungen des § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan als Satzung beschlossen.

Die Darstellung des Standortes für den Lebensmitteldiscounter erfolgte in der Änderung des Flächennutzungsplanes generalisierend.

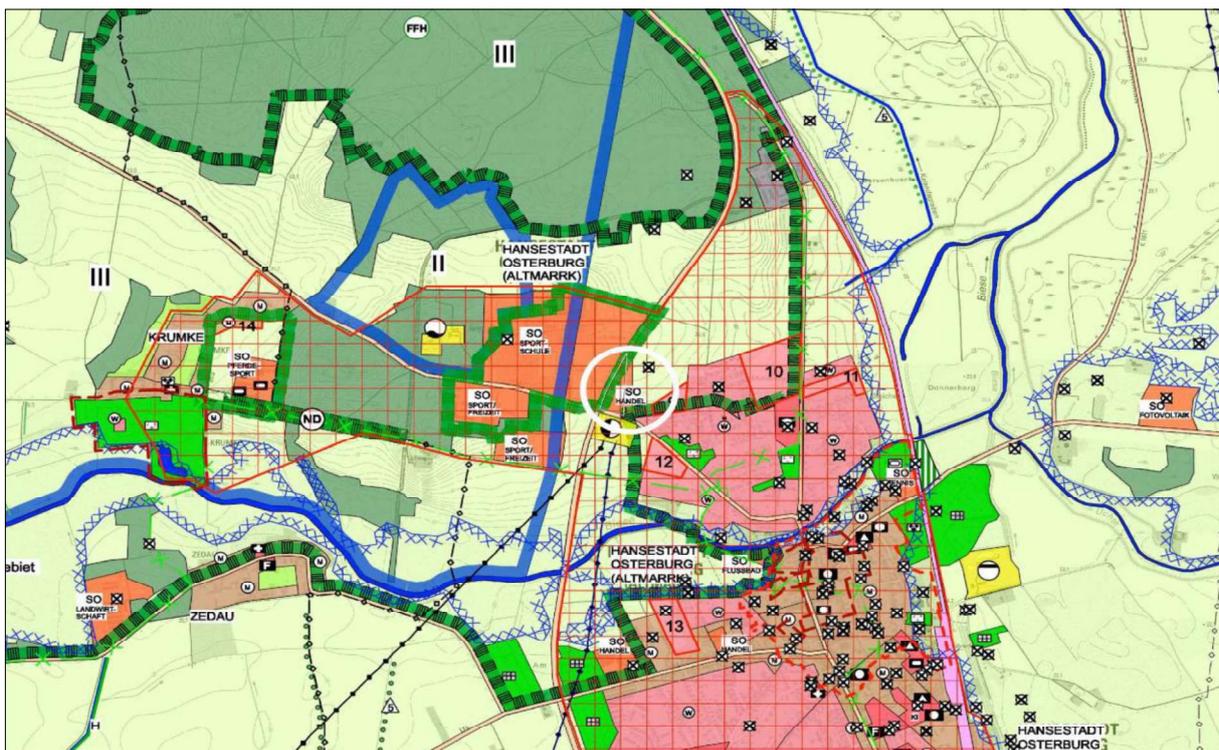


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan in Aufstellung (Entwurf - Stand: 28.08.2019)

5 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 oder entsprechend zu sanieren/ modernisieren. Dieses Fazit ergibt sich aus der in der Auswirkungsanalyse beschriebenen Wettbewerbssituation des potenziellen Einzugsgebietes (Kapitel 6). Die Analyse der Wettbewerbssituation bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter und schließt somit zum einen alle Lebensmittelmärkte und zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb der Stadt Osterburg und deren umliegender Gemeinden ein.

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 der Hansestadt Osterburg und der Landessportschule versorgt werden.

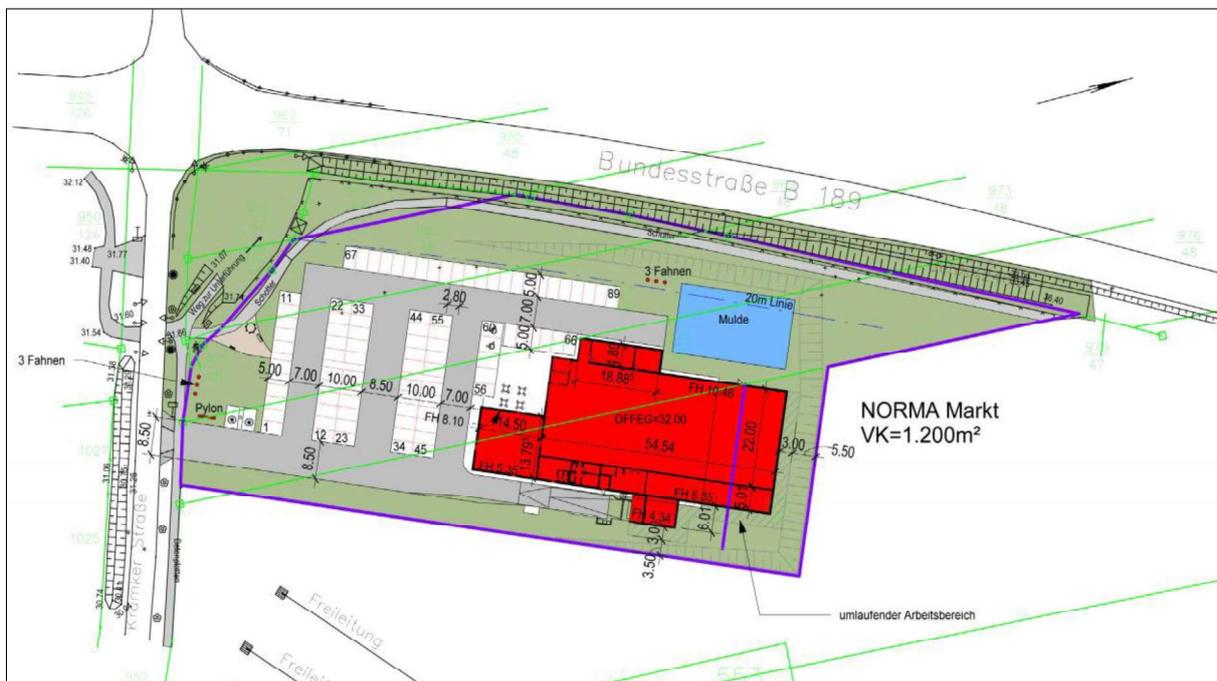


Abbildung 8: Lageplan NORMA (Quelle: Architekturbüro Düsing, Osterburg (Stand: 05.02.2019))

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

Demzufolge erhöht sich die Verkaufsfläche auch von Lebensmitteldiscountern regelmäßig in die

Großflächigkeit.

In der Auswirkungsanalyse kommt der Gutachter zu dem Fazit, dass infolge der geplanten Standortverlagerung und der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes an die Krumker Straße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind und sich das Verlagerungsvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Hansestadt Osterburg einordnet und zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnungsnahen Versorgung können ausgeschlossen werden.

6 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 wohnungsnaher 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 Drogeriemarkt. 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 wohnungsnaher Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden."

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 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:

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit

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.

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)."

Die Höhenentwicklung wird u.a. durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse geregelt. Für das Sondergebiet Einzelhandel wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass der entstehende Baukörper das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt.

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 (12 m Gebäudehöhe) betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."

Die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes ist für die Maßfestsetzung Hmax. in der gewählten Festsetzungssystematik nicht erforderlich. Es wird eine fixe Höhe über DHHN2016 festgesetzt. In der Plangrundlage sind die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (öbVI) ermittelten aktuellen Geländehöhen ersichtlich. Sie reichen von ca. 31 m bis ca. 34 m über DHHN2016. Demzufolge können bei einer festgesetzten Hmax. von 44 m über DHHN2016 Gebäude bis zu dieser Höhe und demzufolge je nach Geländemodulation 10 m bis 13 m Gesamthöhe erreicht werden. Bei der durch die Hochbauplaner vorgesehenen Höhe von 42 m über DHHN für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens entsteht somit eine maximale Firsthöhe von 12 m.

8 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In diesem Bereich sind keine hochbaulichen Anlagen

vorgesehen oder festgesetzt. Das Baufenster befindet sich teilweise im Zustimmungsbereich nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG. Die Hansestadt Osterburg geht aber davon aus, dass das Vorhaben keinen konkreten verkehrsrechtlichen Belangen entgegensteht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 soll klargestellt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung Nr. 4 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)."

9 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) 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 4 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen ca. 10 qm umfassen. An Einfahrten zum SO-Einzelhandel sind außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Werbewegweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Innerhalb des SO-Einzelhandels sind 2 x 3 Fahnenmasten mit Fahnen in einer Größe von jeweils 2 x 4 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt."

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um dem Lebensmittel-discounter sachgerechte

Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

10 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.



Abbildung 9: klassifiziertes Straßennetz Sachsen-Anhalt (Quelle: Metadatenverbund (METAVER)) (orange = Bundesstraße B 189, rot = Landes- oder Kreisstraße, weiß = kommunale Straße)

Mit Schreiben vom 25.06.2019 teilte die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich Nord mit, dass

"das Vorhabengebiet (...) sich zwischen Netzknoten (NK) 3236 029 km 0,015 und km 0,160 auf der rechten Seite der B 189 erstreckt. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Krumker Straße. Da diese eine Kommunalstraße ist, obliegt die Zuständigkeit hier der Stadt Osterburg. Da die Krumker Straße in ihrem weiteren Verlauf und nur geringem Abstand (ca. 80 m) auf die B 189 einmündet, ist hier nachzuweisen, dass es nicht zu einem Rückstau in diese Richtung kommt, der den Verkehrsablauf auf der Bundesstraße beeinträchtigt. Dahingehende Aussagen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen."

Eine Beeinträchtigung des Netzknotens wird von der Hansestadt Osterburg nicht erwartet, da

der Einmündungsbereich des Netzknotens mehr als 40 m vom festgesetzten Zufahrtsbereich entfernt ist. Entsprechend der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig mit Stand: 11.09.2018 ist an den bevorzugten Einkaufstagen mit bis zu 132 Pkw-Kunden/Stunde zu rechnen. Dies bedeutet, bei einem Drittel des abreisenden Verkehrs in Richtung B 189 44 Fahrzeuge/Stunde, die der Knoten mit der Krumker Straße zusätzlich bewältigen müsste. Ein Rückstau auf die B 189 von der Zufahrt zum Discounter ist deshalb aus Sicht der Hansestadt Osterburg nicht zu erwarten.

Die Wirkung des § 9 Abs. 1 FStrG (bis einschließlich 20 m vom Fahrbahnrand der B 189) wird auch in Bezug auf Stellplätze, Werbung usw. freigehalten werden. Der Inanspruchnahme eines 3 m breiten Bereichs (Markt Eingang einschließlich Dach) der Baubeschränkungszone (bis einschließlich 40 m vom Fahrbahnrand B 189; § 9 FStrG) wird seitens der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt zugestimmt.

10.1 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.

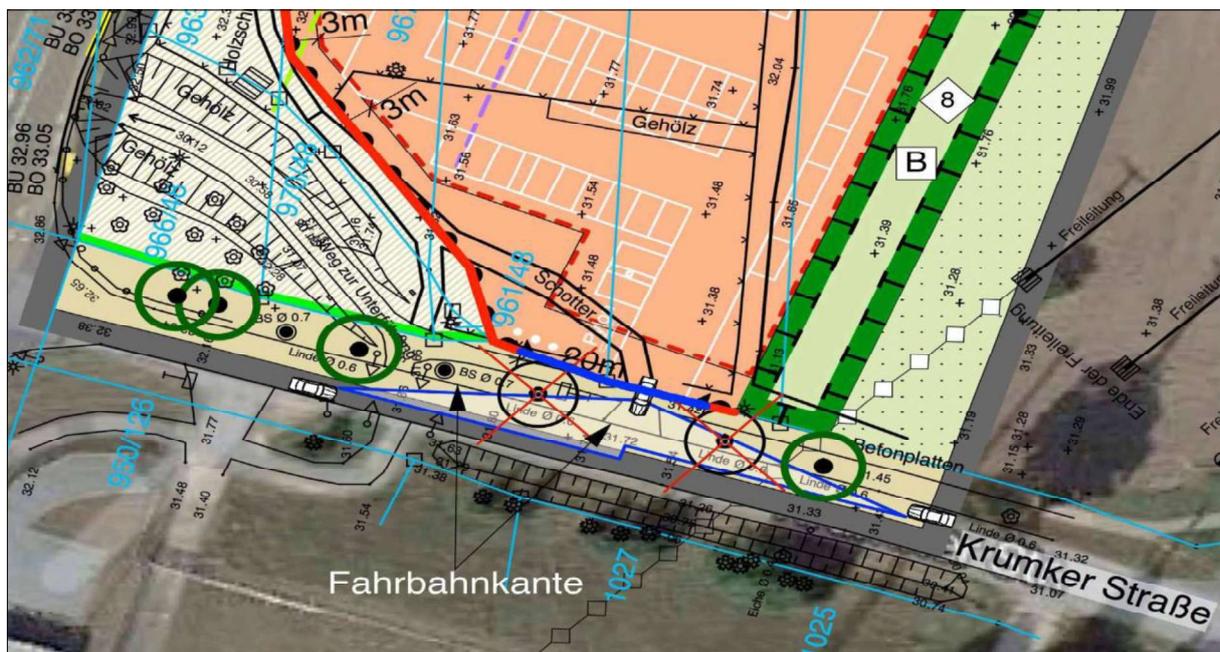


Abbildung 10: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (rot), Einfahrtsbereich (blau)

Entlang der Krumker Straße wurde für das Sondergebiet ein Einfahrtsbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt (in Abbildung 10 blau markiert). Für die darüber hinaus gehenden Bereiche wurde ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt (rot markiert). Somit ist eine Beeinträchtigung des Verkehrs weitestgehend vermindert.

10.2 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.

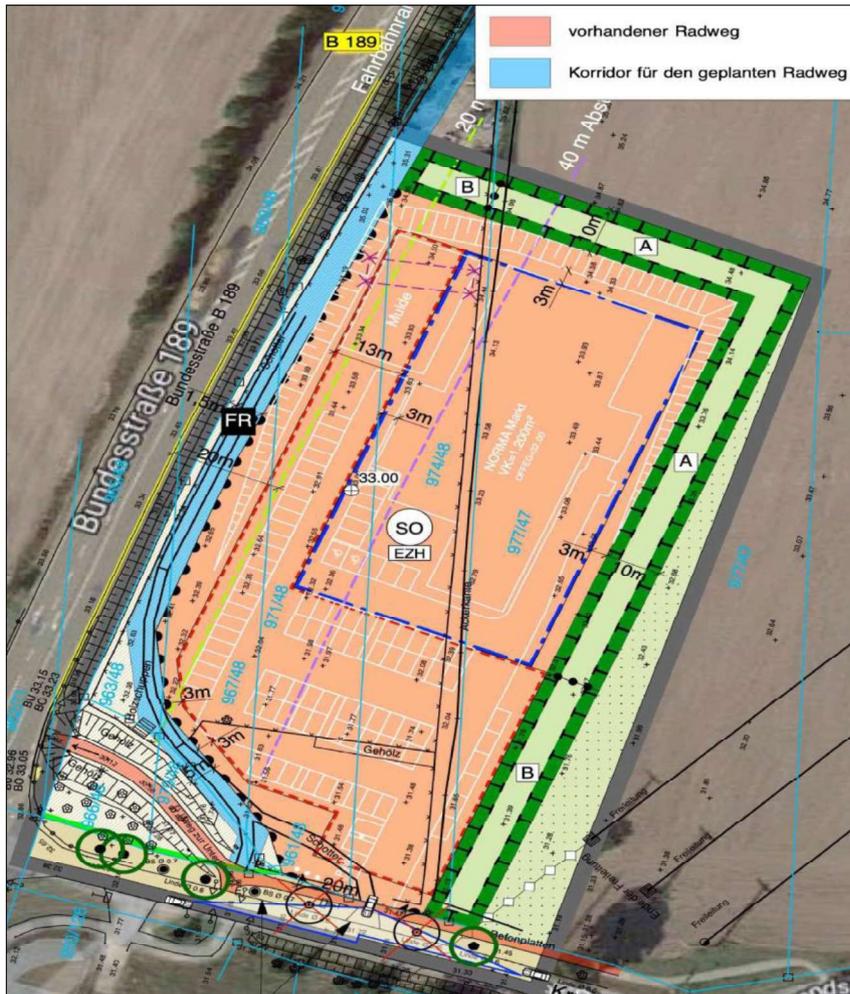


Abbildung 11: Radwege

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) teilt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.07.2019 mit, dass aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde Aussagen in Bezug auf die Erschließung des Standortes mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV (Z 48, Nr. 4) fehlen.

Das Ziel 48 des LEP-LSA 2010 Ziffer 4 lautet: "Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte (...) sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV so- wie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen (...)." Der Standort ist an das Fuß- und Radwegenetz der Hansestadt Osterburg angebunden. Der ÖPNV wird in der Hansestadt Osterburg nicht durch die Stadt, sondern im Landkreis Stendal durch die die kreisliche Gesellschaft "Stendalbus" abgesichert. Auf Linienführungs- und Haltestellen hat die Hansestadt Osterburg nur mittelbaren Einfluss.

Die Hansestadt Osterburg wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes bemüht sein, mit Stendalbus die Linie 963 von Losse über Krumke nach Osterburg so zu modifizieren, dass in Marktnähe an der Krumker Straße eine Linienbushaltestelle errichtet wird.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet an der Bürgerbuslinie 4 nach Krevese, die mit einem für mobilitätseingeschränkten Personen vorbereitet Achtsitzer als Ergänzung zum Linienbusverkehr in 14-tägigen Wechsel angeboten wird. Die Linie 4 wird in geraden Kalenderwochen freitags bedient. Die Hansestadt Osterburg wird im Rahmen des Vollzuges prüfen, ob eine Andienung des Plangebietes sinnvoll und möglich ist.

11 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

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

12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur bislang nicht direkt 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 und Löschwasser etc. abgestimmt und durchgeführt werden kann.

Bezogen auf die Trinkwasserversorgung gibt des Wasserverband Stendal-Osterburg den Hinweis, dass sich im Plangebiet eine Trinkwasserversorgungsleitung DA175 befindet, die im Rahmen des geplanten Vorhabens umverlegt werden muss. Ein entsprechender formloser Antrag ist beim Wasserverband Stendal-Osterburg rechtzeitig einzureichen.

Von Seiten des Wasserverbandes Stendal-Osterburg wird dem Vorhaben zugestimmt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter ist davon auszugehen, dass durch die Zustimmung zum Vorhaben von einer gesicherten Erschließung des Vorhabens in Bezug auf die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ausgegangen werden kann.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein entsprechendes Längs- und Quergefälle in dafür vorgesehene Flächen zur Versickerung gebracht. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Regenwasserversickerung sowie ein hydraulischer Nachweis werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Im gleichen Verfahren erfolgt die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers.

12.1 Telekommunikation

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 28.06.2019 mit, dass

"im Planbereich sich Telekommunikationslinien der Telekom (...) befinden. (...) Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend. (...)"

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Sollten bisherige Verkehrsflächen, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen oder Flächen zur Grundstücksversorgung genutzt werden, die nicht öffentlich gewidmet werden, bittet die Deutsche Telekom GmbH, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen."

12.2 Löschwasserversorgung

Das Umweltamt des Landkreises Stendal teilt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.07.2019 mit, dass im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes

"die Prüfung der Notwendigkeit zur Herstellung von Brunnen für die Löschwasserversorgung vorzunehmen (ist). Im Rahmen dieser Prüfung sind ggfs. Erdaufschlüsse mit Grundwassererschließung herzustellen. Beabsichtigte Erdaufschlüsse sind entsprechend dem WG LSA vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die damit verbundene Möglichkeit der Wasserentnahme als Gewässerbenutzung wird hier gemäß § 22 WG LSA erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient."

13 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.

14 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: Pflanzung A – Pflanzung von Baum-/ Strauchhecken auf insgesamt 1.457 m²

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 8 Großbäume (Qualität: Hochstamm, 10-12 Stammumfang), 7 Heister (Qualität Heister, o.B., 2xv., 100-150 cm) und 100 Sträucher zu pflanzen, so dass sich eine

Gesamtanzahl an zu pflanzenden Gehölzen von 32 Hochstämmen, 28 Heistern (Bäume = 60 Stck) und 400 Sträuchern ergibt. Die einzelnen Baumarten sind auf Hochstämmen bzw. Heister variabel aufzuteilen. Nach Herstellung der Pflanzung gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Im Anschluss daran ist die Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Festsetzung Nr. 8: Pflanzung A 2 – Bepflanzung der Grünflächen des Sondergebiets mit 7 heimischen Bäumen

Zur Eingrünung der Verkehrs- und Parkflächen des Sondergebiets Einzelhandel erfolgt in der Gemarkung Osterburg, Flur 11, auf den Flurstücke 971/48, 974/48 und 977/47 die Bepflanzung mit 7 heimischen Bäumen (Qualität Hochstamm, 3xv., 16/18 cm) der Pflanzenliste C. Nach Herstellung der Pflanzung gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Im Anschluss daran ist die Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Festsetzung Nr. 9: Pflanzung B – Pflanzung von Strauchhecken auf insgesamt 729 m²

Zur Eingrünung der Verkehrs- und Parkflächen des Sondergebiets Einzelhandel - Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 971/48, 974/48 und 977/47 ist je Meter Pflanzreihe 1 Strauch (Qualität: verpfl. Strauch, 3-4 Triebe, 60-100 cm) zu pflanzen. Ergibt die Multiplikation keine Ganzzahl, ist auf die jeweils nächsthöhere Baumanzahl aufzurunden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)." Nach Herstellung der Pflanzung gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Im Anschluss daran ist die Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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*)

Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnus opulus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pflanzenliste C

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Feld-Ulme (*Ulmus campestris*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Festsetzung 10:

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen „Pflanzung A“, „Pflanzung B“, „Pflanzung A2“ sind spätestens eine Pflanzperiode nach Errichtung des Sondergebietes durchzuführen. Der UNB ist der Abschluss der Pflanzungen anzuzeigen.

Festsetzung 11: Planexterner Abriss eines Gebäudeteiles an der Arendseer Straße

Zur weiteren Kompensation des Eingriffes sollen in der Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 908/129 und 479/129 ein Teil des Gebäudekomplexes abgerissen und entsorgt sowie die Grundfläche entsiegelt werden. Die betreffenden 3 Gebäude besitzen eine Grundfläche von rund 700 m². Bei allen Gebäuden ist mit schadstoffhaltigen Materialien (vornehmlich Asbest) zu rechnen.

Der Standort der Entsiegelungsmaßnahme ist nach der Umsetzung dauerhaft von einer neuen Überbauung freizuhalten. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.

15 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 Eingriffsgutachten eine sachgerechte Kompensation zu leisten.

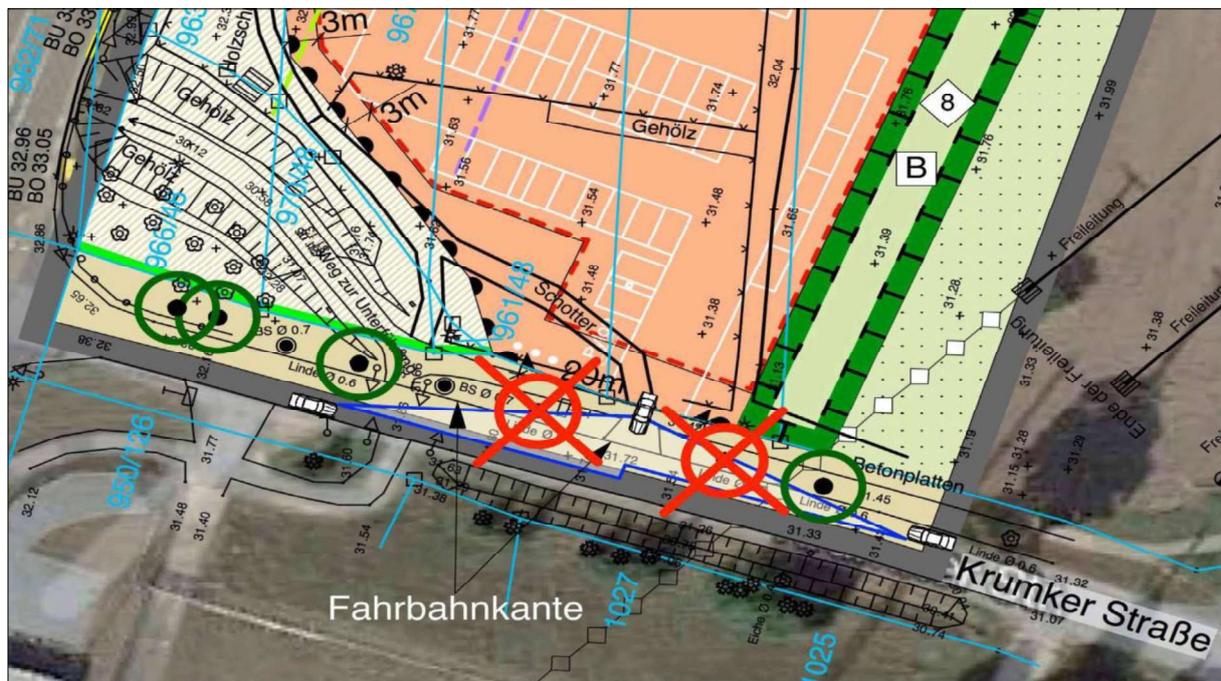


Abbildung 12: aus Sicherheitsgründen zu fällende Bäume nördlich der Krumker Straße – Sichtdreieck

16 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Eingriffs- / Ausgleichsgutachten mit Stand: 10/2019 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:

Tabelle 1: Anbringen von Ersatzniststätten (CEF-Maßnahmen 1)

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	

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, inklusive 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 vom 01.März bis 30. September durchzuführen. Demnach sind die Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Fledermäuse

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

Baubedingte Wirkung (V/M 2): Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist

eine ökologische Baubegleitung 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 (Fa. Hasselfeldt o. gleichwertiges) an Bäumen oder Gebäuden des B-Plangebiets.

Anzahl: 8 Stck

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

Zeitpunkt: Anbringen vor der Fällung der Linden

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

Kostenschätzung Fledermauskästen, inkl. Anbringung 8 Stck. á 100,00 € = 800,00 €

netto gesamt: 800,00 €

Eremit – V/M 3

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

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

17 Planexterne Kompensation

Im Eingriffs- / Ausgleichsgutachten mit Stand: 10/2019 führt der Landschaftsplaner wie folgt aus:

Maßnahme E1 - Planexterner Abriss eines Gebäudeteiles an der Arendsseer Straße

Flurstück: Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 908/129 und 479/129

Eigentümer: Stadt Osterburg



Abbildung 13: Übersicht Vorhabenfläche und Maßnahme E1

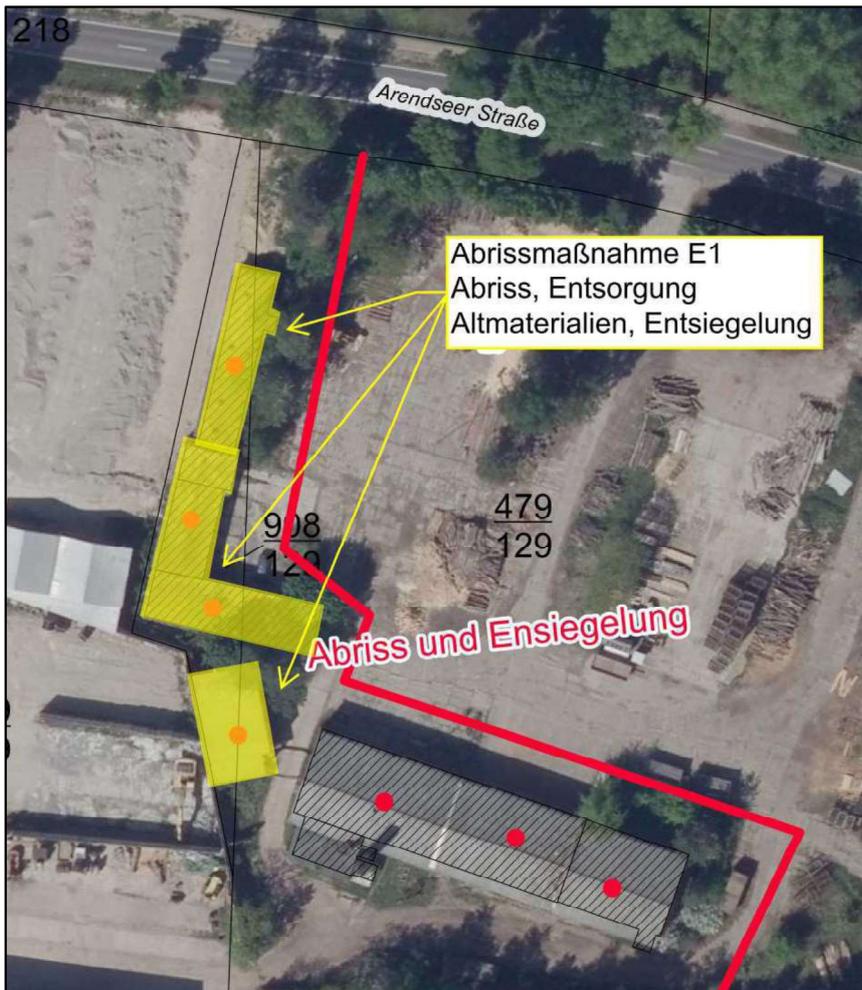


Abbildung 14: Gesamtübersicht des Gebäudekomplexes und Lage der Maßnahme E1

Momentane Nutzung / Beschreibung der Maßnahme

Von Seiten der Stadt Osterburg wurde im Oktober 2019 eine Übersicht von möglichen Abrissobjekten an der Arendseer Straße übergeben. Es handelt sich um einen ehemals gewerblich genutzten Standort mit Wohn- und Arbeitsräumen, Garagen und einem Heizhaus. Beide Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Osterburg. Eine Nutzung der Gebäude erfolgt aktuell nicht mehr, die Freiflächen angrenzend werden durch einen Holzverarbeitenden Kleinbetrieb als Betriebsstätte genutzt. Im Rahmen des Vorhabens soll nur ein Teil des Gebäudekomplexes abgerissen und entsorgt sowie die Grundfläche entsiegelt werden. Die weiteren Flächen stehen potenziell weiteren Vorhaben der Stadt Osterburg zur Verfügung.

Die betreffenden 3 Gebäude besitzen eine Grundfläche von rund 700 m². Bei allen Gebäuden ist mit schadstoffhaltigen Materialien (vornehmlich Asbest) zu rechnen. Die den Gebäuden vorgelagerten Plattenbeläge aus Beton sollen erhalten bleiben.

18 Landschaftsschutzgebiet "Ostrand der Arendseer Hochfläche"

Das Plangebiet liegt 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 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 wildlebener 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.

Da der räumliche Geltungsbereich sich innerhalb des LSG „Ostrand der Arendseer Hochfläche“ befindet, wurde zur Vorbereitung des Vorhabens bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal mit Datum vom 13. Januar 2020 ein Ökologischer Fachbeitrag mit Antrag auf Herauslösung von Flächen aus dem LSG „Ostrand der Arendseer Hochfläche“ gestellt. Mit Abschluss des Verfahrens wurde der Herauslösung des räumlichen Geltungsbereiches zugestimmt. Die Verordnung des Landkreises Stendal zur 7. Änderung des Beschlusses des Rates des Bezirkes Magdeburg über die Erklärung von 6 Landschaftsteilen zu Landschaftsschutzgebieten – Landschaftsschutzgebiet „Ostrand der Arendseer Hochfläche“ wurde im Amtsblatt des Landkreises Stendal am 14. März 2021 öffentlich bekanntgemacht. Die Verordnung ist am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

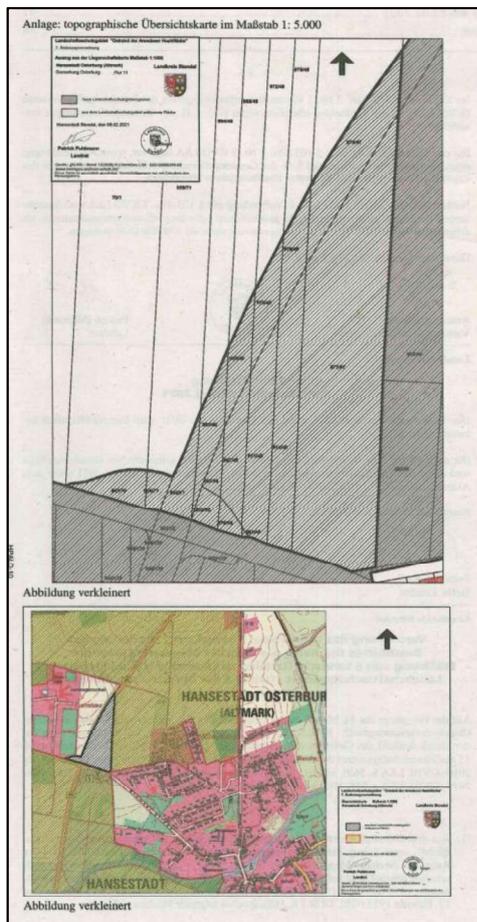


Abbildung 15: Auszug aus der Bekanntmachung

19 Baugrund / Bergbau

Baugrund

Im Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal (DOK.-Nr.: 02/01/19) mit Stand: 28.01.2019 wird festgestellt, dass bei Erhaltung der Gründungsempfehlung keine besonderen 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.

Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt teilt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.07.2019 mit, dass bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen durch das Vorhaben / die Planung nicht berührt werden.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Planungsbereich nicht vor.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Plangebiet nicht bekannt.

20 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.

21 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 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.

22 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmale

Baudenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Bodendenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt teilt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.07.2019 mit, dass sich

"das Vorhaben (...) jedoch im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortsakte

Osterburg, Fpl. 81: mittelalterliche Siedlung) befindet. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde ein- gegriffen wird.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachweis erhalten bleibt (Sekundärerhaltung)."

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 Bodenfunden zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA wird hingewiesen.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmalen diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

23 Bodenordnung / Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die für den Vollzug des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen werden von einem Vorhabenträger erworben. Die für die Umsetzung der Planung anfallenden Kosten für z.B. Tiefbaumaßnahmen werden vor dem

Satzungsbeschluss über einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Alle anfallenden Kosten des geplanten Vorhabens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

24 Nachrichtliche Übernahmen

Avacon Netz GmbH

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ befindet sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldeleitungen.

Hinweise:

Für unsere sich innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachsen. Über und unter der Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m.

Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen in den Leitungsschutzbereichen unserer Fernmeldekabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Falls unsere Fernmeldekabel durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten in den Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Archäologische Belange

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das Vorhaben befindet sich jedoch im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortsakte Osterburg, Fpl. 81: mittelalterliche Siedlung, siehe Anlage 1, blaue Schraffur). Es ist daher davon auszugehen,

dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gem. § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA).

Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Im Übrigen wird darum gebeten, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).

Landesstraßenbaubehörde

Die verkehrliche Erschließung (Zufahrt) in der Krumker Straße muss einen Abstand von mindestens 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 189 betragen.

Sollte sich später zeigen, dass aufgrund des geplanten Bauvorhabens auf der Bundesstraße verkehrsregelnde Maßnahmen (Verkehrszeichen, Ampelanlagen oder Fahrbahnmarkierungen usw.) erforderlich werden, so hat die Hansestadt Osterburg (Baulastträger der Krumker Straße) die hierfür entstehenden Kosten zu tragen.

Werbung darf nur in einem Abstand von mindestens 20m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 189 errichtet werden. Fremdwerbung darf bis zu einem Abstand von 40 m nicht errichtet werden.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen sowie die Beleuchtung des Marktes ist so abzustimmen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden und der Durchgangsverkehr nicht gefährdet wird.

Sollte die Bundesstraße im Zuge der Realisierung durch das o.g. Vorhaben verschmutzt werden, ist die Bereinigung umgehend vorzunehmen.

Für die geplante Neuanlage des Radweges entlang der B 189 ist gemäß Planung ausreichend Platz verblieben, auch um die Anbindung an den Bestandsradweg sicherzustellen.

25 Flächenbilanz

Baufläche	Flächengröße	Prozentualer Anteil
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 %
Flächen für Nebenanlagen (überlagernd)	3.624,3 qm	24,5 %
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.