



**Hansestadt Osterburg (Altmark)
Landkreis Stendal**

**Bebauungsplan Nr.18 Sondergebiet
Discountmarkt Karl-Marx-Straße**

Entwurf – Mai 2023



[TK25 / 2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ GO1 – 5010858 / 2014

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Hochwasserrisiko	7
3.3. Nutzung und Vegetation	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
4.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	14
6.2.2. Belange des Artenschutzes	15
6.2.3. Belange des Gewässerschutzes	16
6.2.4. Belange der Abfallbeseitigung	16
6.2.5. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung	16
6.2.7. Belange des Klimaschutzes	17
6.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne	17
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9. Flächenbilanz	19
Teil B Umweltbericht	20

Teil A: Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.18 Sondergebiet Discountmarkt Karl-Marx-Straße Hansestadt Osterburg (Altmark)

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund des verschärften Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an die Präsentation von Lebensmitteln in Discountmärkten deutlich erhöht. Dies erfordert für eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation größere Verkaufsflächen, die für Discountmärkte derzeit in der Regel über 1.000 m² betragen, ohne dass sich hierdurch der Umfang des Warenangebotes gegenüber den bisherigen Verkaufsflächengrößen von 800 m² wesentlich erhöht.

Dies betrifft auch den Discountmarkt im Gewerbegebiet Am Bültgraben, der durch die Firma Aldi betrieben wird. Die Firma hat zunächst geprüft, ob der bestehende Markt am Standort erweitert werden kann. Der Standort westlich angrenzend an die Stendaler Chaussee verfügt jedoch über keinen fußläufigen Einzugsbereich. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 Kilometer. Der bestehende Markt hat im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung eine ungünstige Lage. Die verkehrliche Bedeutung der Stendaler Chaussee wird nach Errichtung der Bundesautobahn A14 nicht mehr gegeben sein, da diese über die Bismarker Straße an das Stadtzentrum angebunden wird. Der bestehende Standort ist als städtebaulich ungünstig einzustufen, da er keinen Nahversorgungsbereich aufweist und nur durch separate Fahrten mit dem Bus oder dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen ist. Er soll in eine zentralere Lage mit guter verkehrlicher Anbindung verlagert werden. Hierfür eignet sich die gewählte Lage westlich der Einmündung der Karl-Marx-Straße in die Bismarker Straße. Das planerische Konzept für den Standort enthält neben dem geplanten Markt mit ca. 1.070 m² Verkaufsfläche eine Backwaren- und Fleischwarenverkaufsstelle sowie einen Imbiss in einem separaten Gebäude mit ca. 150 bis 180 m² Verkaufsfläche.

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgesetzt. Da das geplante Vorhaben

der Grundversorgung dient, sind hierfür die grundzentralen Einzugsbereiche maßgebend. Der grundzentrale Verflechtungsbereich von Osterburg umfasst die Ortschaften der Hansestadt Osterburg und die an das Stadtgebiet angrenzenden Randgebiete der Stadt Bismark, der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, der Verbandsgemeinde Altmärkische Höhe und der Stadt Kalbe (Milde). Der Bereich, in dem die mittelzentrale Teilfunktion ausgeübt wird, reicht deutlich hierüber hinaus und umfasst auch die Stadt Seehausen (Altmark). Gemäß Ziel Z 35 des Landesentwicklungsplanes umfasst die grundzentrale Aufgabe Osterburgs die Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Dies erfordert die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von über 800 m², soweit diese der Grundversorgung dienen. Nur durch Einrichtungen dieser Größe kann eine zeitgemäße und für die Nutzer attraktive Warenpräsentation gesichert werden.

Da aus diesem Grund eine Überschreitung der Verkaufsflächengröße von 800 m² erforderlich ist, ab der in der Regel wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Standort westlich der Einmündung der Karl-Marx-Straße in die Bismarker Straße befindet sich gegenüber dem bestehenden Edeka Markt ca. 600 Meter westlich des Zentrums an der zukünftigen Hauptzufahrt von der Bundesautobahn A14 zum Ortskern Osterburg. Südlich des Marktstandortes befindet sich das Wohngebiet An der Golle mit fünfgeschossigen Wohngebäuden, für die der geplante Markt fußläufig gut erreichbar ist. Aufgrund der Nähe zum Edeka Center ist ein Verbindung des Einkaufes bei verschiedenen Anbietern ohne einen wesentlichen Wegeaufwand möglich. Für Arbeitspendler ist der an der Zufahrt zur Innenstadt gelegene Standort gut erreichbar. Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle an der Bismarker Straße an den ÖPNV angeschlossen.

Durch die Möglichkeit einer den aktuellen Wettbewerbsbedingungen entsprechenden Warenpräsentation auf ca. 1.070 m² Verkaufsfläche wird der Standort in Osterburg für den preisorientierten Discountmarktbetreiber gesichert und die zentrale Funktion der Stadt als Versorgungsstandort gestärkt. Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.8a BauGB). Er fördert die Belange des Bodenschutzes durch eine Nachnutzung versiegelter Flächen. Er setzt die Zielstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes in eine verbindliche Bauleitplanung um. Die bedarfsgerechte Entwicklung des Einzelhandels durch die Stärkung der Nahversorgungsfunktion ist ein städtebaulicher Belang, der die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert.

Für das Vorhaben wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft. Die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne hat sich aufgrund der mangelnden Flexibilität der Festsetzungen hinsichtlich zukünftiger Veränderungen für Einzelhandelsbetriebe jedoch nicht bewährt. Durch die Festschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Anpassungen an geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen ohne eine Planänderung in der Regel nicht möglich. So hat zum Beispiel das Erfordernis der Schaffung von Rücknahmemöglichkeiten für Plastikflaschen in vielen Fällen dazu geführt, dass vorhabenbezogene Bebauungspläne geändert werden mussten. Dies kann durch die Aufstellung als Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag vermieden werden.

Der durch die Planung Begünstigte Bauherr verpflichtet sich, alle entstehenden Verfahrenskosten und gegebenenfalls entstehende Erschließungskosten zu übernehmen. Dies wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) am 20.09.2022 beschlossen.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes, rechtsverbindliche Bauungspläne

Das Plangebiet des Bauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 275 der Flur 13 der Gemarkung Osterburg sowie eine Teilfläche der Karl-Marx-Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 279 der Flur 13 und dessen gerade Fortsetzung zur Ostgrenze
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 91/1, 904/91 und 899/91 der Flur 12
- im Süden von einer Parallelen im Abstand von 6,5 Meter nördlich der Garagenzeile
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 274 der Flur 13
(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Osterburg).

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück für den Discountmarkt und Teile der öffentlichen Straße Karl-Marx-Straße. Die Einbeziehung der Teilflächen der Karl-Marx-Straße ist erforderlich, um einen qualifizierten Bauungsplan im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB zu erreichen, da dieser die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen voraussetzt. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bauungspläne an.

Lage in Osterburg



[TK25/2014] © L VermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / AZ GO1-5010858 / 2014

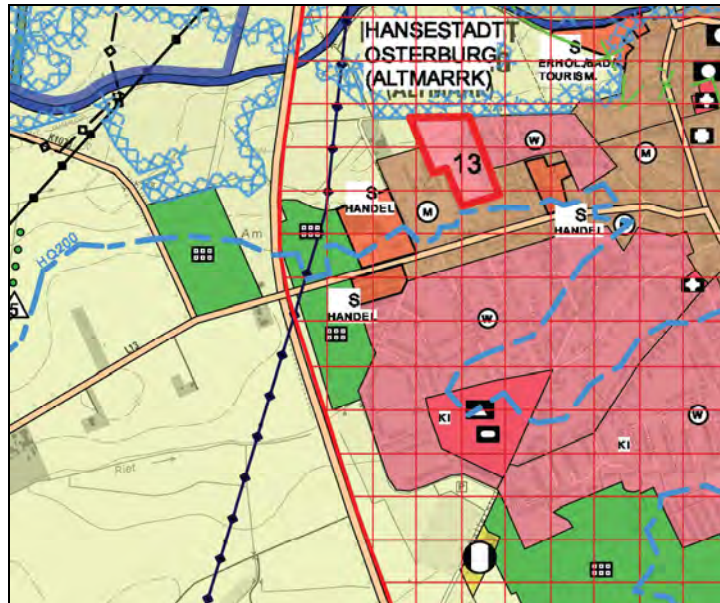
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden eine Grünfläche mit einer Hecke, ein Rad- und Fußweg sowie die Bismarcker Straße, nördlich davon befinden sich eine Tankstelle und der Edeka Markt
- im Osten die DRK Sozialstation Osterburg und ein Tedi Markt
- im Süden die verbleibenden Garagen des Garagenhofes an der Karl-Marx-Straße
- im Westen eine Kleingartenanlage

Die Bebauung entlang der Bismarcker Straße ist als Mischgebiet und südlich die Wohnbebauung an der Karl-Marx-Straße als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark), Stand Feststellungsbeschluss



[TK10 / 2014] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
AZ GO1-5010858 / 2014-5

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan auf. In der Fassung, die vom 10.01.2022 bis zum 25.02.2022 öffentlich ausgelegen hat und am 13.12.2022 abschließend beschlossen wurde, ist das Plangebiet als Sondergebiet Handel dargestellt. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Sie hat in der landesplanerischen Stellungnahme eingeschätzt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 dokumentiert. Der Regionale Entwicklungsplan Altmark wurde hinsichtlich der zentralen Orte durch den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie, Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" ergänzt und an die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2010 angepasst. Osterburg ist im Landesentwicklungsplan 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Dies wurde in den sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" übernommen. Der zentrale Bereich wurde in den Beikarten zum sachlichen Teilplan abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Bereiches. Gemäß Ziel Z 52 des Landesentwicklungsplanes wird den Grundzentren und den Grundzentren mit den Teilfunktionen eines Mittelzentrums die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Zu den Sortimenten der Grundversorgung gehören insbesondere Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Zulässigkeit. Er begrenzt die zulässige Verkaufsfläche und regelt die zulässigen Sortimente. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Einzelhandelsstruktur liegt eine Auswirkungsanalyse der GMA vom 08.08.2022 vor. Diese weist nach, dass das Vorhaben mit der festgesetzten Größe und Sortimentsstruktur keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Osterburg oder zentraler Versorgungsbereiche in anderen Orten auslöst. Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung erwartet. Der Gutachter hat hierfür die Einhaltung des Integrationsgebotes und des Kongruenzgebotes untersucht. Er stellt fest, dass es sich aufgrund der Integration in den Siedlungszusammenhang mit einem hohen Potenzial an Einwohnern im fußläufig erreichbaren Bereich, der guten Anbindung an den ÖPNV und das Rad- und Gehwegenetz um einen integrierten Standort handelt. Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Für den bisher durch den Discountmarkt genutzten Standort im Gewerbegebiet Am Bültgraben ist aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet eine allgemeine gewerbliche Nachnutzung zu erwarten. Eine Nachnutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb ist aufgrund der Größe des Objektes und der schlechten, wettbewerbsungünstigen Lage nicht zu erwarten. Diese Auffassung wird auch durch die oberste Landesentwicklungsbehörde geteilt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.485 m². Davon entfallen 6.758 m² auf das Sondergebiet und 727 m² auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bestand. Die Flächen des Sondergebietes werden durch den Bauherren erworben. Die Karl-Marx-Straße ist eine öffentliche Straße.

3.2. Bodenverhältnisse, Hochwasserrisiko

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Das Plangebiet ist mit einer Garagenanlage bebaut. Die in der Umgebung vorhandenen fünfgeschossigen Gebäude lassen erwarten, dass im Plangebiet für die geplante Nutzung tragfähige Böden vorhanden sind.

Die Böden sind anthropogen stark überprägt und bis auf kleine Randbereiche zwischen der Karl-Marx-Straße und den Garagen und am Westrand des Gebietes versiegelt. Die im Plangebiet vorhandenen Sand-Gleye bieten in der Regel ausreichende Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers, die trotz der umfangreichen Versiegelung im Bestand erfolgt.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind bisher nicht bekannt. Das Gebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Die Ausführungen hierzu werden nach der Zuarbeit der Polizeiinspektion Zentrale Dienste ergänzt.

archäologische Belange

Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Fundstelle, ein eisenzeitliches Brandgräberfeld, eine Fundstelle der Römischen Kaiserzeit und eine mittelalterliche Fundstelle (Ortsakte Osterburg, Fundplatz 16). Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld der Biese sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen trotz einer Überprägung durch moderne Garagenanlagen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der unmittelbaren Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/ Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage.

Das Bauvorhaben bedarf daher gemäß § 14 Abs.2 DenkmSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1.Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben gemäß DenkmSchG LSA zugestimmt werden kann, voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip.

Der Beginn von Abriss- und Bauarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA und der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zwei Wochen vorher mitzuteilen. Bodenbewegungen im Bereich des Bebauungsplanes bedürfen grundsätzlich der vorherigen Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer/bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Tiefbauarbeiten wird hingewiesen. Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA zu ermöglichen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs.3 DenkmSchG LSA) Die Durchführung der archäologischen Beobachtung und Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA zu erfolgen. (§ 5 Abs.2 Nr.1 und 6 DenkmSchG LSA) Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs.9 S.3 DenkmSchG LSA)

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Biese und außerhalb von Gebieten, in denen ein Hochwasserrisiko bei Extremereignissen oder dem Versagen von Deichen besteht.

3.3. Nutzung und Vegetation

Nutzungen

Das Plangebiet wird im Bestand als Garagenanlage genutzt. Es ist flächendeckend mit Garagen bebaut. Die zwischen den Garagen vorhandenen Fahrgassen sind überwiegend versiegelt und in den Randbereichen zu den Einfahrten teilweise geschottert oder betoniert.

Vegetation

Im Norden wird das Gebiet durch eine Hecke begrenzt, die sich auf dem Flurstück 279 befindet. Auch die vorhandene Hecke am Westrand befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die unversiegelten Flächen im Plangebiet umfassen Randflächen am Westrand des Plangebietes, Flächen zwischen den Schmalseiten der Garagenzeilen in der Mitte des Gebietes und zwischen den Garagen und der Karl-Marx-Straße.

Die unversiegelten Flächen werden teilweise durch unbefestigte Fußwege gequert und umfassen überwiegend Trittrasengesellschaften. Am Ostrand des Gebietes sind insgesamt 4 Winterlinden in ca. 30 jähriger Entwicklung vorhanden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsziel der Errichtung eines Lebensmittelmarktes für den Grundbedarf des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches der Hansestadt Osterburg mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.070 m² zuzüglich der Einzelhandelsbetriebe der Back- und Fleischwarenverkaufsstelle von ca. 150 bis 180 m² Verkaufsfläche erfordert die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Allgemein sind Auswirkungen in diesem Sinne insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Diese sind in der Regel ab einer Verkaufsfläche von 800 m² anzunehmen.

Die Auswirkungen werden detailliert in der Wirkungsanalyse zur Verlagerung des Aldi Lebensmittelmarktes von der GMA (Stand 08.08.2022) untersucht. Die durch den Gutachter zugrunde gelegte Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² des Vorhabens wird durch den Markt aufgrund der konkreten Anordnung des Vorhabens geringfügig um bis zu 20 m² Verkaufsfläche überschritten. Weiterhin ist in einem separaten Gebäude die Einordnung kleinflächiger Verkaufsstellen für Backwaren und Fleisch auf einer Verkaufsfläche von 150 bis 180 m² vorgesehen. Die Grundaussage des Gutachtens ändert dies jedoch nicht, da die in einem separaten Gebäude mit eigenem Zugang angeordneten kleinflächigen Verkaufsstellen nicht zur Erwirtschaftung des Umsatzes des großflächigen Betriebes beitragen. Der Gutachter ist zusammenfassend zu der Einschätzung gekommen, dass das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot eingehalten werden. Zu den Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen wird auf den Punkt 6.3. verwiesen.

Die Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden in der Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben (Stand 27.10.2022) untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten deutlich unter den maßgeblichen Orientierungswerten (60 dB(A)) liegen. Erhebliche Auswirkungen sind daher auszuschließen.

Aufgrund der örtlich integrierten Lage sind erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme der großflächig versiegelten Flächen hat auf den Naturhaushalt keine wesentlichen Auswirkungen.

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind aufgrund der Lage an der Hauptzufahrt nach Osterburg von der Bundesautobahn A14 nicht erheblich. Die mögliche Kombination zum Einkauf mit dem Edeka Markt führt eher zu einer Verminderung des Verkehrs gegenüber dem weiter vom Zentrum entfernten bestehenden Marktstandort. Die Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 200 Meter zum Plangebiet. Insgesamt kann so eine städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet werden.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt. Sie ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung und die Errichtung von Stellplätzen. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom 100, jedoch maximal bis 0,8 überschritten werden. Diese Versiegelung bis zu 80% einschließlich der Stellplätze stellt somit auch zukünftig die zulässige Obergrenze dar. Dies bleibt hinter der vorhandenen Versiegelung zurück.

Die Einzelhandelsnutzung soll ebenerdig angeordnet werden. Sie umfasst ein Vollgeschoss. Die Geschossigkeit wurde entsprechend mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wurde bei einem Vollgeschoss entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Baukörper in die nähere Umgebung einfügen, wurde die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10 Meter über einem Bezugspunkt von 25,7 m ü. NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt entspricht in Etwa der derzeitigen Geländehöhe.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze**

Für das Sondergebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die den Erfordernissen des Vorhabens entspricht. Sie beinhaltet die offene Bauweise, das heißt das Bauen mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne die Begrenzung auf eine Länge von 50 Metern, die für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht ausreichend ist.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind. Es sind zwei eigenständige Baukörper für den Discountmarkt und für die kleineren Betriebe für den Verkauf von Back- und Fleischwaren sowie dem Imbiss geplant. Die überbaubaren Flächen entsprechen den Erfordernissen der Einzelhandelsbetriebe. Die Stellplätze sollen zwischen dem Einzelhandelsbetrieb und den Straßen angeordnet werden. Die überbaubare Fläche für den Discountmarkt wurde auf den westlichen Bereich des Plangebietes beschränkt. Im Osten befindet sich die Verkaufsstelle für Fleisch- und Backwaren sowie der Imbiss. Die Abstände zu den Grenzen orientieren sich am bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 Metern. Für das Gebäude des Discountmarktes wird etwa eine Gebäudefläche von 35 x 70 Metern benötigt. Die Flächen für Kundenstellplätze werden als Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt sind derzeit 76 Stellplätze und vier Behindertenparkplätze vorgesehen. Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Öffentliche Verkehrsanlagen sind in ausreichendem Umfang durch die Karl-Marx-Straße vorhanden und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Karl-Marx-Straße erschließt geordnet das Plangebiet. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht festzusetzen. Zur Bismarker Straße wird das Plangebiet durch das zwischenliegende Flurstück 279 getrennt. Zufahrten zur Bismarker Straße sind somit nicht möglich.

4.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem Grundstück befinden sich im Bestand 4 Winterlinden mit einem Stammdurchmesser von 30 bis 40 cm. Die Linden können nicht erhalten werden. Da der Stammumfang von 3 Linden unter 1 Meter beträgt, sind nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Osterburg (Altmark) für diese drei Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die Linde im Nordosten mit einem Stammumfang von ca. 1,20 Meter sind 2 Bäume neu anzupflanzen. Diese wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Weiterhin wurde eine Eingrünung des Standortes durch eine Strauchhecke nach Süden und Westen festgesetzt.

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt für eine Entwicklung zu einer naturnahen Hecke mit Habitatfunktion zum Beispiel für Heckenbrüter folgendes zu berücksichtigen: Für die Sträucher sollte ein zweimal verpflanztes, einheimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus einem Herkunftsgebiet des mittel- und ostdeutschen Tief- und Hügellandes (Herkunftsgebiet 2) gewählt werden. Der Abstand Sträucher zueinander sollte 1 Meter und der Reihenabstand 1 bis 1,5 Meter betragen. Es sollten folgende Arten gepflanzt werden:

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gemeine Hasel)
- *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Europäisches Pfaffenhütchen)
- *Frangula alnus* (Faulbaum)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus carthartica* (Purgier-Kreuzdorn)
- *Rosa canina* agg. (Hunds-Rose)
- *Rosa corymbifera* (Hecken-Rose)
- *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)
- *Rosa tomentosa* (Filz-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Sambucus racemosa* (Roter Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)
- *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)

An den Standort angepasstes und einheimisches Pflanzgut bietet die beste Voraussetzung für einen langfristigen Erfolg der Maßnahme und entspricht zudem den Bestimmungen des § 40 Abs.1 BNatSchG (Ausbringen von Pflanzen und Tieren) zum Erhalt der heimischen Flora.

Im Norden ist eine Hecke bereits auf dem angrenzenden Grundstück vorhanden. Im Osten wird das Baugrundstück durch die anzupflanzenden Bäume eingegrünt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
Für die Beseitigung der vier Linden ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 Baumschutzsatzung Osterburg bei der Hansestadt Osterburg (Altmark) zu beantragen.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Ein Ausbau der Karl-Marx-Straße ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Zufahrten sind herzustellen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO). Gemäß der Stellungnahme des Wasserverbandes Stendal - Osterburg kann das plangegenständliche Grundstück trink- und abwassertechnisch über das öffentliche Netz des Wasserverbandes Stendal - Osterburg erschlossen werden. Die trink- und abwassertechnische Erschließung für den Bereich kann nur durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen aus dem Bereich der Bismarker Straße erfolgen. Zur Erschließung des Grundstücks sind entsprechende Anträge zu stellen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Gemäß den Leitungsplänen der Stellungnahme der Avacon Netz GmbH vom 07.02.2023 verlaufen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leitungen der Avacon Netz GmbH im öffentlichen Straßenraum. Sie sind daher nicht betroffen. Nördlich des Plangebietes verlaufen auf

dem Flurstück 279 der Flur 13 in Straßennähe Niederspannungskabel. Anschlüsse an das Elektroenergieversorgungsnetz sind bei der Avacon Netz GmbH Gardelegen zu beantragen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Anschlüsse an das Gasversorgungsnetz sind bei der Avacon Netz GmbH Gardelegen zu beantragen. Nach derzeitiger Planung sind Anschlüsse an das in der Karl-Marx-Straße verlaufende Gasnetz nicht vorgesehen.

Fernwärme: Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Osterburg. Die Möglichkeiten einer Fernwärmeversorgung werden im Rahmen der Abstimmung im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB geprüft.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Osterburg wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Im Plangebiet verläuft randlich entlang der Karl-Marx-Straße über das festgesetzte Sondergebiet ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Leitung quert das in diesem Bereich festgesetzte Baufeld und befindet sich im Bereich der vorgesehenen Baumanpflanzungen. Das Kabel muss in den öffentlichen Straßenraum umverlegt werden. Hierzu ist frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und die Vorgehensweise abzustimmen. Für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz bitte die Telekom rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, einen Anschluss zu beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH. Das Plangebiet ist über die bestehende Karl-Marx-Straße durch die Müllabfuhr erreichbar.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO). Das Grundstück kann an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Abstimmungen mit dem Träger der Schmutzwasserbeseitigung erfolgen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Hansestadt Osterburg (Altmark). Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz oder gegebenenfalls Löschwasserbrunnen gesichert werden. Der Nachweis erfolgt im Bauantragsverfahren.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB). Von den Belangen des Umweltschutzes ist nur der Immissionsschutz betroffen.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Der zulässige Versiegelungsgrad durch Gebäude einschließlich der Stellplätze und Zufahrten wird gegenüber den im Bestand vorhandenen Versiegelungen vermindert, so dass erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004, zuletzt geändert durch das MLU am 12.03.2009, angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Dies ist vorliegend nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Hansestadt Osterburg (Altmark). Die Verkehrsfläche der Karl-Marx-Straße wurde aus dem bilanzierten Bereich ausgrenzt. Sie wurde ausschließlich bestandsorientiert festgesetzt.

Größe des Plangebietes gesamt	7.485 m ²
abzüglich der Fläche der Karl-Marx-Straße	- 727 m ²
beurteilungsrelevante Fläche	6.758 m ²

	Fläche des Plangebietes Ausgangszustand (örtlich vorhanden)	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
BG	Bebauung Garagen (durch Gebäude bebaut)	3.386 m ²	0	0
VPZ	versiegelte Fläche (versiegelter Platz)	2.719 m ²	0	0
HEX	Einzelbäume (Kronenfläche von 3 Linden überdeckt sich teilweise erheblich)	150 m ²	12	1.800
PYA	Randflächen begrünt (Rabatte)	503 m ²	6	3.018
		6.758 m ²		4.818
	Planzustand			
BS	Sondergebiet, überbaubare Fläche und sonstige versiegelbare Fläche 6.758 m ² x (GRZ 0,6+ zulässige GRZ Überschreitung durch Stellplätze 0,2)	5.406 m ²	0	0
PYA	Beet, Rabatte, Hecke (nicht versiegelbare Fläche)	1.352 m ²	6	8.112
		6.758 m ²		8.112

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 4.818 Wertpunkten vor der Planung stehen 8.112 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Bei der Realisierung der Planung ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Eingriff zu erwarten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad von 90% auf 80% verringert. Die unversiegelten Flächen werden durch Sträucher und Rasen begrünt.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Dies ist nicht gegeben.

6.2.2. Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes wurden im Plangebiet durch eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse geprüft. Aufgrund der vorhandenen geringwertigen Biotoptypen und der bebauten, siedlungsintegrierten Lage sind artenschutzrechtliche Kartierungen am Standort nicht erforderlich. Das Plangebiet weist aufgrund der umfangreichen Versiegelung nur eine eingeschränkte Bedeutung für den Artenschutz auf. Durch eine örtliche Begehung am 17.09.2022 wurde geprüft, ob Hinweise auf Sommerquartiere für Fledermäuse oder Hinweise auf Gebäudebrüter bestehen. Dies konnte nicht festgestellt werden. Dennoch sind Sommerquartiere aufgrund der teilweise unterbliebenen Nutzung der Garagen nicht vollständig auszuschließen. Winterquartiere von Fledermäusen sind aufgrund fehlender Keller und der leichten Bauweise der Gebäude nicht zu erwarten. Soweit ein Abbruch der Gebäude außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Avifauna während der Wintermonate erfolgt, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

6.2.3. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer grenzen nicht an das Plangebiet an.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.4. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.5. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen gegenüber der bisherigen Nutzung als Garagenhof nicht zu erwarten.

6.2.6. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Für das derzeit im Plangebiet vorgesehene großflächige Einzelhandelsvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete (Stand 27.10.2022) erarbeitet.

Der Schallgutachter weist nach, dass ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Vorhaben im Plangebiet unter Einhaltung der TA Lärm umsetzbar ist.

Die Gewerbegeräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um > 6 dBA (Vorbelastungskriterium), wenn

- *die Anlieferung auf den Tagzeitraum von 06 bis 22 Uhr beschränkt wird,*
- *der Pkw-Parkplatz von 22 bis 06 Uhr nicht benutzt wird und*
- *die Schalleistungspegel der Außenschallquellen (Tischkühler, Teko-Verbundanlage) dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.*

Die Verkehrsgeräusche des Bauvorhabens auf öffentlichen Straßen unterschreiten die Grenzwerte der 16.BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten.

Tieffrequenzkriterium nach Punkt 7.3 der TA Lärm: Zur Einhaltung des Tieffrequenzkriteriums nach DIN 45680 kann eingeschätzt werden, dass keine schädlichen tieffrequenten Geräusche auftreten werden.

Prognosequalität nach Anhang A.2.6 TA Lärm: Aus den Standardabweichungen für die Schallimmissionsberechnungen ergeben sich für die berechneten Beurteilungspegel die mittlere Standardabweichung von $\sigma_m(t) = 0,48$ dBA.

Quelle: Schallimmissionsprognose Schallschutzbüro Ulrich Diete (Stand 27.10.2022)

Die vorstehenden Bedingungen können erst auf der Ebene der Baugenehmigung beauftragt werden, da für die Festsetzung von Öffnungszeiten sowie Lieferzeiten und anlagenbezogene Regelungen in Bauungsplänen keine Rechtsgrundlage nach § 9 Abs.1 BauGB besteht.

6.2.7. Belange des Klimaschutzes

Um die Ziele des Bundesgesetzgebers zum Klimaschutz umzusetzen, sind in der Baubeschreibung des Discountmarktes folgende Maßnahmen festgelegt:

- die Dachflächen des Discountmarktes werden flächendeckend zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik) genutzt
- die Beheizung des Discountmarktes erfolgt über eine Betonkerntemperierung im Estrich, diese wird ausschließlich über die Abwärme der Kühlgeräte gespeist, es wird keine zusätzliche Heizanlage installiert
- das Grundgerüst für den Rohbau bildet ein Holzständerwerk, so dass keine energieintensiven Baustoffe für den Rohbau verwendet werden müssen.

6.3. **Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne**

Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Aldi Lebensmittelmarktes in der Hansestadt Osterburg (Altmark) der GMA vom 08.08.2022 kommt zu der Einschätzung, dass das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die Hansestadt Osterburg (Altmark) und die Ortschaften und Gemeinden im Einzugsgebiet eingehalten werden. Ergänzend zum Integrationsgebot ist anzuführen, dass das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist. Die Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 200 Meter zum Plangebiet. Die nachfolgenden Ergebnisse der erwarteten Umsatzumverteilungen belegen, dass die geplante Entwicklung keinerlei raumordnerisch relevante Beeinträchtigungen erwarten lässt.

Folgende Umsatzumverteilungen sind gemäß der Auswirkungsanalyse als worst case möglich:

		in Mio. EUR	in %
Lebensmittelbereich	Umsatzleistung des bestehenden Aldi-Marktes	3,8	---
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in der Kernstadt Osterburg (Zone I)	1,0	5 - 6
	davon Umsatzumverteilungen ggü. ZVB Innenstadt	< 0,05	≤ 3
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone II	n.n.	---
	Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes	≤ 0,15	n.n.
	Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	5,0	
Nicht-lebensmittelbereich	Umsatzleistung des bestehenden Marktes	0,8 – 0,9	---
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,2 – 0,3	n.n.
	Umsatz erweiterter Markt im Nonfoodbereich	1,1	
	Umsatz insgesamt	6,1	

GMA-Berechnungen 2022 (n.n. = nicht nachweisbar)

Was eine mögliche Folgenutzung des Altstandortes betrifft, so stellt der Gutachter fest:

- Ausweislich der Standortuntersuchung sind alle wesentlichen Discount-Anbieter bereits am Standort vertreten, dies gilt neben Aldi, Netto und Lidl auch für Norma.
- Ein weiteres Supermarktangebot(-konzept), das eine Fläche an der Grenze zur Großflächigkeit nutzen könnte, ist für Osterburg ebenfalls nicht erkennbar. Der einzige regional vertretene Anbieter ohne Standortpräsenz wäre Rewe, der diesen Standort ebenfalls nicht belegen wird.
- Für eine Folgenutzung außerhalb des Lebensmittelsortiments bietet sich allenfalls ein Getränkemarkt an oder ein kleinflächiger Fachmarkt.
- Die Firma Aldi hat eine Weitervermietung ausgeschlossen. An vergleichbaren Standorten wurde regelmäßig die Folgevermietung mit Lebensmitteln vermieden, da dies zu einer verschärften Wettbewerbssituation beiträgt.

Die Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden in der Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben (Stand 27.10.2022) untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten deutlich unter den maßgeblichen Orientierungswerten (60 dB(A)) liegen. Erhebliche Auswirkungen sind daher auszuschließen.

Aufgrund der örtlich integrierten Lage sind erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme der großflächig versiegelten Flächen hat auf den Naturhaushalt keine wesentlichen Auswirkungen.

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind aufgrund der Lage an der Hauptzufahrt nach Osterburg von der Bundesautobahn A14 nicht erheblich. Die mögliche Kombination zum Einkauf mit dem Edeka Markt führt eher zu einer Verminderung des Verkehrs gegenüber dem weiter vom Zentrum entfernten bestehenden Marktstandort. Die Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 200 Meter zum Plangebiet. Insgesamt kann so eine städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet werden.

Die Belange der verbrauchernahen Versorgung werden durch die aufgrund der Zunahme der Verkaufsfläche zu erwartende Verbesserung der Verkaufskultur gefördert.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch das Sondergebiet wird ein bisher als Garagenanlage genutzte Fläche nachgenutzt. Die von privaten Nutzern auf kommunalem Grund errichteten Garagen sollen hierfür abgebrochen werden. Auf Grundlage des Auslaufens des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sind die Garagen ab 01.01.2023 jederzeit kündbar. Der bisherige Eigentümer der Garagen ist dann nach Beendigung des Nutzungsvertrages zur Beseitigung der Garagen verpflichtet. Ein Anteil von Garagen steht bereits leer. Für die zu beseitigenden Garagen besteht ein privates Interesse der bisherigen Eigentümer oder Nutzer der baulichen Anlagen die ausgeübte Garagennutzung fortzusetzen. Diese privaten Interessen werden durch die vorliegende Planung beeinträchtigt. Die Hansestadt Osterburg (Altmark) als Grundeigentümer wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen den Nutzern soweit möglich Ersatzgaragen im Garagenhof II Karl-Liebknecht-Straße oder in den verbleibenden Reihen des Garagenhofes anbieten. Weiterhin ist zur Entlastung der Garagennutzer die Beseitigung der baulichen Anlagen durch den Grundeigentümer bzw. den zukünftigen Bauherrn vorgesehen. Sie werden somit von den Abrisskosten entlastet.

Die Räumung der nördlichen Zeilen des Garagenhofes ist erforderlich. Die Belange der Gewährleistung einer verbrauchernahen, preisorientierten Versorgung durch attraktive, wettbewerbsfähige Betriebe ist ein überwiegender Belang der die Beeinträchtigungen der privaten Belange der Garagennutzer erfordert.

Weitere gewichtige Beeinträchtigungen von Belangen benachbarter Grundeigentümer oder Nutzer sind nicht erkennbar. Die Beurteilungspegel für Schallimmissionen an schützenswerten Nutzungen bleiben erheblich unter den Richtwerten nach TA Lärm (< 60 dB(A)).

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 Sondergebiet Discountmarkt Karl-Marx-Straße zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes stehen die Belange der Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung der zentralen Funktion von Osterburg im Vordergrund. Diese Belange erfordern die Anpassung von Einzelhandelsbetrieben an wettbewerbsfähige Größen zur Erhaltung der Versorgungsfunktion im zentralen Ort. Diesem Belang wird ein erhebliches Gewicht beigemessen. Die Nachnutzung des im Bestand großflächig versiegelten Standortes entspricht den Zielen des Bodenschutzes.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Private Belange der bisherigen Nutzer der Garagen werden beeinträchtigt. Durch die Hansestadt Osterburg (Altmark) werden den Nutzern alternativ Garagen zur Pacht angeboten. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Stärkung der zentralen Funktion und der verbrauchernahen Versorgung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	7.485 m ²
• Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe	6.758 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	727 m ²

TEIL B: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	21
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	21
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	22
1.4.1. Gesetzliche Grundlagen	22
1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen	24
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	25
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	25
2.1.1. Schutzgut Biotope	25
2.1.2. Schutzgut Arten	26
2.1.3. Schutzgut Boden	28
2.1.4. Schutzgut Wasser	28
2.1.5. Schutzgut Klima / Luft	28
2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	28
2.1.7. Schutzgut Mensch	29
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3. Ergänzende Angaben	32
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	32
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	33
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes an den Standort Bismarker Straße / Karl-Marx- Straße in Osterburg und Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.070 m², Ansiedlung eines Back- und Fleischwarenverkaufes und Imbiss als ergänzende Anbieter in einem separaten Gebäude

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO unter Beschränkung auf die Sortimente des Grundbedarfes und Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.070 m² sowie für kleinere Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Back- und Fleischwaren sowie einem Imbiss als ergänzende Anbieter in einem separaten Gebäude
- Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,6 bei einem Vollgeschoss und einer Höhe der baulichen Anlagen von maximal 10 Meter in abweichender Bauweise
- bestandsorientierte Festsetzung der Karl-Marx-Straße
- Festsetzung einer Anpflanzung von 5 Bäumen als Ersatz für 4 zu beseitigende Bäume

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Bismarker Straße westlich der Einmündung der Karl-Marx-Straße in Osterburg.

[DOP/10 / 2020] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
AZ GO1-5010858 / 2014-5

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

Für den vorstehenden Planungsinhalt werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

Fläche des Plangebietes gesamt	7.485 m ²
• Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe	6.758 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	727 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Auswirkungen eines den Bebauungsplan umsetzenden Vorhabens durch eine Schallimmissionsprognose, Nachweis der Umsetzbarkeit eines Vorhabens unter Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm

- Schutzgut Arten und Biotope
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet umfasst eine bebaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche im Siedlungsbereich von Osterburg mit sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut. Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes erfolgt eine Potentialanalyse.

- Schutzgut Boden / Fläche
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Verminderung bestehender Beeinträchtigungen

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet wird im Bestand baulich genutzt und befindet sich im Siedlungsbereich. Es ist fast vollständig versiegelt. Die Planung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem Bestand reduziert. Es werden Vorschläge zur weiteren Minimierung des Eingriffs unterbreitet.

- Schutzgut Wasser
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und befindet sich im Siedlungsbereich. Die Planung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Luft / Klima
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und befindet sich im Siedlungsbereich. Die Planung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft. Im Rahmen der Bauplanung für das Vorhaben werden regenerative Energiequellen genutzt (Photovoltaik auf den Dachflächen). Als Heizung ist eine ebenfalls energetisch günstige Betonkerntemperierung vorgesehen, die aus der Abwärme der Kühlgeräte gespeist wird.

- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung:
Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich innerhalb baulich genutzter Flächen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung:
Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Die Planung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005 einschließlich Ergänzungen

Im Regionalen Entwicklungsplan sind keine gebietsbezogenen Ziele für das Plangebiet festgesetzt. Osterburg ist als Grundzentrum mit den Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Stendal wurde 1996 durch das Büro Dr.Reichhoff erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1994 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen.

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche kartiert. Eine artenschutzrechtliche Bedeutung wurde nicht festgestellt.

Boden:

Für das Schutzgut Boden werden die Flächen des Plangebietes als Siedlungsböden mit anthropogener Überprägung charakterisiert.

Wasser:

Für das Schutzgut Wasser wird für das Plangebiet eine mittlere Grundwasserneubildungsrate festgestellt. Vor Schadstoffeinträgen ist das Grundwasser aufgrund der oberflächennahen Lage bei durchlässigen Oberbodenschichten gering geschützt.

Klima/Luft:

Für das Schutzgut Klima hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es ist dem bebauten Siedlungsbereich zu zuordnen.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Es besteht keine Betroffenheit, da das Plangebiet in den Siedlungsbereich integriert ist.

Landschaftsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) (GUP Dr.Glöss Umweltplanung)

Der Landschaftsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) wurde auf Grundlage des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Osterburg (Stadt und Land Planungsgesellschaft 2003) durch das Büro GUP Dr.Glöss Umweltplanung, Berlin (22.12.2021) fortgeschrieben. Für das Plangebiet sind in der Entwicklungskarte keine Maßnahmen des Landschaftsplanes vorgesehen.

Für die Schutzgüter werden folgende Aussagen getroffen:

- Arten und Lebensgemeinschaften
Die vorhandene Nutzung wird als Biotoptyp BSW (übrige Siedlungsbereiche überwiegend Wohnbebauung) kartiert. Eine artenschutzrechtliche Bedeutung wurde nicht festgestellt.
- Boden
Die Böden wurden als Böden der Siedlungen kartiert.
- Wasser
Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Biese. Es steht ungespanntes Grundwasser im Lockergestein an. Das Grundwasser ist bei einer Tiefe von weniger als 2 Meter anzutreffen. Es ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
- Klima / Luft
Das Plangebiet gehört dem Siedlungsbereich an. Es wurde als Siedlungsklima lockerer Stadtbauung eingestuft.

Schutzgebiete

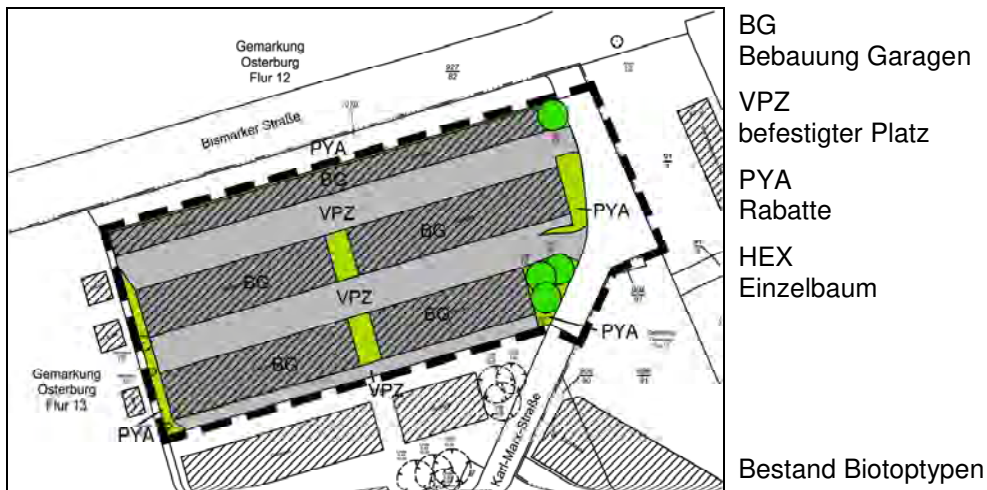
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). In der Umgebung befindet sich nördlich das Landschaftsschutzgebiet Ostrand der Arendseer Hochfläche (LSG 0005), dass im Jahr 1964 verordnet wurde. Es grenzt nördlich an die Bismarker Straße an.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotop

Das Plangebiet wird flächendeckend baulich genutzt. Die vorhandenen Garagen nehmen mit einer Fläche von 3.386 m² die Hälfte des Baugrundstücks von 6.758 m² ein. Die versiegelten Flächen der Zufahrten umfassen ca. 2.719 m², so dass insgesamt 90,3 % des Grundstücks im Bestand versiegelt sind. Die verbleibenden Flächen zwischen den Schmalseiten der Garagen und an der Westgrenze bilden Trittrasengesellschaften, für die das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt keine adäquate Einstufung vorsieht. Sie werden als Beet / Rabatte bewertet. Wertgebend sind die im Plangebiet im Osten vorhandenen Winterlinden in ca. 30-jähriger Entwicklung. Die im Nordosten vorhandene Winterlinde weist einen Stammdurchmesser von 40 cm und die anderen drei Linden weisen einen Stammdurchmesser von ca. 30 cm auf. Diese 4 Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Osterburg (Altmark).



Bewertung:

Die vorhandenen Biotoptypen mit Ausnahme der Bäume haben eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung

Erhebungsrelevant im Plangebiet sind 3 vorhandene Sträucher im Westen des Grundstücks (Mehlbeere) und 4 Winterlinden.

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Planungsgebiet, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenschutz kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

Artenschutz

Auf der Plangebietsfläche wurden am 17.09.2022 Begehungen zur Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Einschätzung der möglicherweise vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Der Schwerpunkt lag auf den naturschutzfachlich höherwertigen Arten. Dies sind neben den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten alle einheimischen Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, da für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur hinsichtlich in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Aufgrund der Begehung und der Luftbildauswertung wird eingeschätzt, dass die Fläche insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die zu betrachtenden Artengruppen hat. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artengruppen eine Einschätzung vorgenommen.

Säugetiere

An den Gebäuden im Plangebiet konnten im Rahmen der Begehungen keine Hinweise für Fledermausquartiere festgestellt werden. Es sind in den Garagentoren teilweise jedoch Spalten vorhanden, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass Teile der Garagen als Sommer-

quartier geeignete Habitatqualitäten aufweisen. Winterquartiere sind aufgrund der leichten Bauweise und des Fehlens von Kellern nicht zu erwarten. Wenn die Garagen im Zeitraum zwischen März und Oktober abgebrochen werden sollen, sind die Gebäude auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Hinzuweisen ist darauf, dass keine Gewässerflächen vorhanden sind, die von Fledermäusen bevorzugt als Nahrungshabitat genutzt werden.

Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Lage innerhalb von vorhandenen bebauten Flächen und ihrer spezifischen Ansprüche sind auch der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Die mögliche Betroffenheit von relevanten Säugetieren ist mit Ausnahme der Fledermaus auszuschließen.

Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Das Plangebiet bietet nur Habitatqualitäten für verbreitete Arten, insbesondere für Schwalben, den Haussperling und die Amsel. Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter bestehen nur auf den 4 Winterlinden. Schwalbennester wurden nicht festgestellt. Für die Gehölze sind die Verbotstatbestände des § 39 BNatSchG zu beachten. Eine Beseitigung ist im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September unzulässig.

Reptilien

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Strukturen für die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Gewässern im Umfeld des Plangebietes ist eine Relevanz für diese Artengruppe nicht gegeben

Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung nur Arten relevant, die holz- oder wassergebunden sind. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden stärkeren Gehölz- und Totholzstrukturen sowie der fehlenden Gewässer, als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen.

Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit eine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

Libellen

Libellen sind in ihrer Entwicklung meist über mehrere Jahre und damit die längste Zeit in ihrem Lebenszyklus auf das Vorhandensein von Wasser führenden Strukturen angewiesen. Aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen (Gewässer) wird eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen.

Eine wesentliche Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der Fledermäuse und der europäischen Vogelarten zu erwarten.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen. Wenn die Abbrucharbeiten zwischen März und Oktober geplant werden, ist eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen durchzuführen. Sollten Gebäude als Sommerquartier für Fledermäuse genutzt werden, so sind CEF-

Maßnahmen durch die Anbringung von Fledermauskästen oder die Integration von Fledermausquartieren in die Gebäudefassade erforderlich. Ein Abbruch ist dann nur außerhalb der Nutzungszeiten der Sommerquartiere zulässig. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

Die anderen europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind ausschließlich Gehölz- oder Gebäudebrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot ist in der Regel durch eine Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu vermeiden. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde jedoch in der Planzeichnung vermerkt. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Die lokale Population der Arten wird nicht gefährdet. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt sind bzw. vermieden werden können.

2.1.3. Schutzgut Boden / Fläche

Die Planung beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Siedlungsbereich. Die Böden sind anthropogen überprägte Siedlungsböden. Die zulässige Versiegelung wird gemindert. Eine Bestandserhebung war somit nicht erforderlich.

Ablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet ist derzeit zu fast 90% versiegelt. Es trägt damit kaum zur Grundwasserneubildung bei. Die Qualität des Grundwassers ist nicht bekannt. Das Grundwasser wird nicht aktiv zur Trinkwassergewinnung genutzt.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet ist im Bestand mit Garagen bebaut. Nutzungsbedingt gehen von diesen Schadstoffemissionen durch Autoabgase aus. Das Plangebiet ist derzeit zu fast 90 % versiegelt. Es trägt hierdurch erheblich zur Aufheizung des Stadtklimas bei.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Plangebiet ist nicht landschaftsbildwirksam. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erforderlich.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Erholung.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Die Umgebung des Plangebietes wird durch Nutzungen geprägt, die Wohnen und Gewerbe umfassen. Die Wohngebäude befinden sich an der Bismarker Straße und südlich der Karl-Marx-Straße.

Vom Plangebiet gingen im Bestand gebietstypische Störungen durch die Garagennutzung aus. Erhebliche über den Umfang gebietstypischer Störungen hinausgehende Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet umfasst intensiv baulich genutzte Bereiche. In die Böden erfolgten für die bauliche Nutzung großflächige Eingriffe. Inwieweit eine archäologische Relevanz der Böden vorhanden ist, wird auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie geprüft.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Arten und Biotope

Der Umfang des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung wird im Wesentlichen auf Grundlage der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind, ermittelt. Diese verändern sich durch die Planung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung nicht erheblich. Der Grad der Versiegelung wird gegenüber dem Bestand von ca. 90% der Fläche auf 80% verringert. Im Bestand und nach Umsetzung der Planung ist von einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auszugehen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust von vier Winterlinden zu erwarten. Diese werden durch fünf Neuanpflanzungen kompensiert, so dass die Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut ausgeglichen werden. Weiterhin werden die nicht versiegelbaren Flächen von 20% der Grundstücksfläche als Grünflächen mit festgesetzten Heckenanpflanzungen und Bodendeckern gestaltet, so dass der Anteil der Grünflächen gegenüber dem Bestand deutlich erhöht wird.

Schutzgut Boden / Fläche

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Da sich der Umfang zulässiger Bodenversiegelungen

vermindert, ist kein Eingriff zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbleibt die bestehende Versiegelung der Böden von 90%.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser würden nur bei einer Zunahme der versiegelbaren Flächen oder bei der Zulässigkeit von Vorhaben entstehen, die Stoffe lagern oder verarbeiten, von denen eine erhebliche Gefährdung für das Grundwasser ausgeht. Dies ist nicht gegeben.

Schutzgut Klima / Luft

Da der Grad der zulässigen Versiegelung verringert wird und keine Zulässigkeiten für Betriebe, die Luftschadstoffe emittieren, begründet wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht gegeben. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplatzanlagen erfordern versiegelte Bereiche, die sich bei Sonneneinwirkung aufheizen. Diese werden jedoch gegenüber dem Bestand des Garagenhofes um ca. 10% verringert.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Fahrzeuge und Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube.

Das Gebäude wird nach neuesten energetischen Standards mit einer Betonkerntemperierung beheizt, die aus der Abwärme der Kühlgeräte gespeist wird. Zusätzliche Heizanlagen sind nicht vorgesehen. Weiterhin ist auf dem Dach vollflächig eine Photovoltaikanlage geplant. Durch diese Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Klima vermindert. Insbesondere gegenüber dem energetischen Zustand des Bestandsobjektes an der Stendaler Chaussee tritt eine deutliche Verminderung der schädlichen Auswirkungen auf das Klima ein.

Weiterhin ermöglicht der Standort kombinierte Einkaufsfahrten mit dem nördlich der Bismarker Straße gelegenen Vollsortimentsmarkt. Hierdurch wird der Wegeaufwand für den Einkaufsverkehr reduziert. Dies ist auch mit einer Verringerung des Schadstoffausstoßes durch den Einkaufsverkehr verbunden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Garagen weiterhin genutzt und gegebenenfalls saniert.

Schutzgut Mensch

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Lärmemissionen ausgehen durch:

- den Anlieferverkehr und Laderäusche
- den Pkw-Verkehr auf den Stellplätzen
- die Rollgeräusche der Einkaufswagen
- den Lärm der Kühl- und Lüftungsaggregate

Bis auf den Lärm der Kühl- und Lüftungsaggregate gehen die Lärmemissionen von Lärmquellen aus, die ebenerdig auftreten.

Für das derzeit im Plangebiet vorgesehene großflächige Einzelhandelsvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete (Stand 27.10.2022) erarbeitet.

Der Schallgutachter weist nach, dass ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechendes Vorhaben im Plangebiet unter Einhaltung der TA Lärm umsetzbar ist.

Die Gewerbe Geräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um > 6 dBA (Vorbelastungskriterium), wenn

- die Anlieferung auf den Tagzeitraum von 06 bis 22 Uhr beschränkt wird,
- der Pkw-Parkplatz von 22 bis 06 Uhr nicht benutzt wird und
- die Schalleistungspegel der Außenschallquellen (Tischkühler, Teko-Verbundanlage) dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Die Verkehrsgeräusche des Bauvorhabens auf öffentlichen Straßen unterschreiten die Grenzwerte der 16.BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten.

Tieffrequenzkriterium nach Punkt 7.3 der TA Lärm: Zur Einhaltung des Tieffrequenzkriteriums nach DIN 45680 kann eingeschätzt werden, dass keine schädlichen tieffrequenten Geräusche auftreten werden.

Prognosequalität nach Anhang A.2.6 TA Lärm: Aus den Standardabweichungen für die Schallimmissionsberechnungen ergeben sich für die berechneten Beurteilungspegel die mittlere Standardabweichung von $\sigma_m(t) = 0,48$ dBA.

Quelle: Schallimmissionsprognose Schallschutzbüro Ulrich Diete (Stand 27.10.2022)

Die vorstehenden Bedingungen können erst auf der Ebene der Baugenehmigung beauftragt werden, da für die Festsetzung von Öffnungszeiten sowie Lieferzeiten und anlagenbezogene Regelungen in Bebauungsplänen keine Rechtsgrundlage nach § 9 Abs.1 BauGB besteht.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist durch die Planung kein Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Dies erfolgt im Plangebiet zunächst durch die Wahl des Standortes, der bereits intensiv baulich genutzte Bereiche umfasst.

An Maßnahmen ist die Ersatzpflanzung für die zu beseitigenden Bäume und die Anpflanzung von Hecken am West- und Südrand des Gebietes im Plan festgesetzt.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geeignet sind.

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt

werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

Maßnahmen, die gemäß der Baubeschreibung des Vorhabens umgesetzt werden

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen werden auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt, die verbleibenden Flächen werden durch Strauchanpflanzungen und Rasen begrünt.
- Die Dachflächen des Discountmarktes werden flächendeckend zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik) genutzt.
- Die Beheizung des Discountmarktes erfolgt über eine Betonkerntemperierung im Estrich. Diese wird ausschließlich über die Abwärme der Kühlgeräte gespeist, es wird keine zusätzliche Heizanlage installiert.
- Das Grundgerüst für den Rohbau bildet ein Holzständerwerk, so dass keine energieintensiven Baustoffe für den Rohbau verwendet werden müssen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der im Bebauungsplan gewählte siedlungsintegrierte Standort entspricht durch die Nachnutzung baulich genutzter Flächen in besonderem Maß dem Anliegen des Bodenschutzes im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB. Wesentliche Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen. Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächenbedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzverpflichtungen und der Erhaltung der festgesetzten Baumanpflanzungen, Überprüfung des Anwuchserfolges nach 5 Jahren

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die Festsetzung einer bisher als Garagenhof genutzten Fläche als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel. Die versiegelte Fläche verringert sich gegenüber dem Bestand. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Für das derzeit im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete (Stand 27.10.2022) erarbeitet. Der Schallgutachter weist nach, dass ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechendes Vorhaben im Plangebiet unter Einhaltung der TA Lärm bei Beachtung von Auflagen zu Öffnungszeiten umsetzbar ist.

Hansestadt Osterburg (Altmark), Mai 2023