



**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 6 und § 8 BauNVO)

**SO** Sondergebiet Einzelhandel – SO EINZELHANDEL – dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zentrenrelevanter Nahversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl / GRZ - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

**I** Anzahl der Vollgeschosse; eingeschossig - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

**H max** max. Höhe der Gebäude über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt = 12 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStbG)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

**Bau** Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**SO** Straßenverkehrsfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**I** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**B** Straßbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**E** Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**B** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**SO** Stromleitung, oberirdisch (entsprechend Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**I** Telekommunikation, unterirdisch (entsprechend Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**B** Abwasserleitung, unterirdisch (entsprechend Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**B** Trinkwasserleitung Guß 175, unterirdisch (entsprechend Planeinschrieb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

**B** Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**A** Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben A oder B (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - flächenhaft

**B** Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

**B** Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Sonstige Planzeichen

**B** Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**B** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**B** Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**B** textliche Festsetzung

**Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen**

**971/48** Flurstück / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt)

**3 m** Maßangaben in Meter

**33,00** Höhenpunkt aus der Vermessungsunterlage ohne Bindungswirkung

**B** Abriss von Gebäuden (Bestand)

**B** Neubau des Lebensmittelmarktes und Anlagen von Stellplätzen Abbildung zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzung

**B** Fahrbahnrand der B 189

**B** 20 m Abstand vom Fahrbahnrand der B 189 - "Bauverbod" nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStbG

**B** 40 m Abstand vom Fahrbahnrand der B 189 "Zustimmungsbereich" nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStbG

**B** Sichtdreieck

**B** zu fallender Baum

**Textliche Festsetzungen**

**1** Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes (vom Kunden einsehbar) darf maximal 1.200 qm betragen; davon bis zu zusammen 100 qm Verkaufsfläche für Konzeptionsräte für einen Bäcker und einen Metzger. Dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Lebensmittel 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)

**2** 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)

**3** Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) darf maximal 44,0 m (ÜDHHN 2016) / 12 m (Ortsmittehöhe) betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**4** 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)

**Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt**

**5** Werbeanlagen für das SO-Einzelhandel sind nur in einem Abstand von mindestens 20m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 189 zulässig. Fremdwerbung darf bis zu einem Abstand von 40m nicht errichtet werden. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes und wechselndes Licht sind unzulässig (Leucht- und Signalmarken (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig).

**6** Im SO-Einzelhandel ist außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStbG ein be- oder durchleuchteter Werbetafel (ohne Wechselschild) von bis zu 7 m Höhe und 4 m Breite zulässig. Die Werbetafel darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbetafel von zusammen ca. 10 m umfassen. An Einfahrten zum SO-Einzelhandel sind außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStbG Werbetafel mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig, innerhalb des SO-Einzelhandel sind 2 x 3 Fahrbahnmarken mit Fahnen in einer Größe von jeweils 2 x 4 m zulässig. Ergänzende Werbetafel an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

**Grünordnerische Festsetzungen**

**7** Pflanzung A - Pflanzung von Baum- / Strauchhecken auf insgesamt 1,457 m<sup>2</sup>

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Kernbereich des Sondergebiets sind 155 m lange und 10 m breite, 4-reihige Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzliste A ist:

1. Heister (Qualität Heister, o.B., z.v., 100-150 cm) und 100 Sträucher zu pflanzen, so dass sich eine Gesamthöhe von 3,00 m ergibt.
2. Heister (Qualität Heister, o.B., z.v., 100-150 cm) und 100 Sträucher zu pflanzen, so dass sich eine Gesamthöhe von 3,00 m ergibt.
3. Heister (Qualität Heister, o.B., z.v., 100-150 cm) und 100 Sträucher zu pflanzen, so dass sich eine Gesamthöhe von 3,00 m ergibt.
4. Heister (Qualität Heister, o.B., z.v., 100-150 cm) und 100 Sträucher zu pflanzen, so dass sich eine Gesamthöhe von 3,00 m ergibt.

Nach Herstellung der Pflanzung gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase). Im Anschluss daran ist die Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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 Flurstücken 971/48, 974/48 und 977/47 die Bepflanzung mit 7 heimischen Bäumen (Qualität Hochstamm 3xv., 18/18 cm) der Pflanzliste C. Nach Herstellung der Pflanzung gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase). Im Anschluss daran ist die Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzung B - Pflanzung von Strauchhecken auf insgesamt 729 m<sup>2</sup>

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. Nach Herstellung der Pflanzung gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase). Im Anschluss daran ist die Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Ergibt die Multiplikation keine Ganzzahl, ist auf die jeweils nächsthöhere Baumanzahl aufzurunden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste A:

Sträucher:	Pflanzliste B:
Pflaflenhüchlen Euonymus europaeus	Haselnuss Corylus avellana
Haselnuss Corylus avellana	Hundrose Rosa canina
Hundrose Rosa canina	Schlehe Prunus spinosa
Schlehe Prunus spinosa	Traubenkirsche Prunus padus
Traubenkirsche Prunus padus	Gem. Hartnagel/Cornus sanguinea
Gem. Hartnagel/Cornus sanguinea	Gem. Schneeball Viburnum opulus
Gem. Schneeball Viburnum opulus	Weißdorn Crataegus monogyna

Pflanzliste C:

Feld-Ahorn Acer campestris	Feld-Ulm Ulmus campestris
Feld-Ulm Ulmus campestris	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn Acer platanoides

**Planexterner Abriss eines Gebäudeteiles an der Arendseer Straße**

Zur weiteren Kompensation des Eingriffes sollen in der Gemarkung Osterburg, Flur 11, Flurstücke 928/128 und 478/129 ein Teil des Gebäudekomplexes abgerissen und entragt sowie die Grundfläche entsiegelt werden. Die betreffenden 2 Gebäude besitzen eine Grundfläche von rund 700 m<sup>2</sup>. 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.

**Blotenschutz**

Die zu erhaltenden Bäume sind während und nach den Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen.

**Artenschutz**

CEF-Maßnahme 1 - Anlage von Ersatzstilkblößen (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 betroffenen Brutpaar sind 2 Nisthilfen anzubringen.

CEF-Maßnahme 2 - Ersatzquartiere Fledermäuse

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist eine Fällbegleitung vorzusehen. Durch einen Fachgutachter ist der Baum von einer Fällung hinsichtlich eines Besesses an Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen sind Tiere ergötzt zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen.

Montage von 8 Fledermauskästen (Ansatz: 3 Kästen Baum-Nr. 52, 5 Kästen Baum-Nr. 51) (Fa. Haseffeld, g.w.) an Bäumen oder Gebäuden des B-Planungsbereichs.

**Bauzeitregelung - VIM 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 1. März bis 30. September durchzuführen. Demnach sind die Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

**Ermit - VIM 3**

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von potentiellen Habitatflächen in der Linde Nr. 51. Kontrollmaßnahme: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist von einer Fällung eine Kontrolluntersuchung durch einen Fachgutachter durchzuführen.

**Textliche Festsetzungen**

**1** Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes (vom Kunden einsehbar) darf maximal 1.200 qm betragen; davon bis zu zusammen 100 qm Verkaufsfläche für Konzeptionsräte für einen Bäcker und einen Metzger. Dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Lebensmittel 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)

**2** 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)

**3** Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) darf maximal 44,0 m (ÜDHHN 2016) / 12 m (Ortsmittehöhe) betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**4** 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)

**Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt**

**5** Werbeanlagen für das SO-Einzelhandel sind nur in einem Abstand von mindestens 20m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 189 zulässig. Fremdwerbung darf bis zu einem Abstand von 40m nicht errichtet werden. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes und wechselndes Licht sind unzulässig (Leucht- und Signalmarken (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig).

**6** Im SO-Einzelhandel ist außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStbG ein be- oder durchleuchteter Werbetafel (ohne Wechselschild) von bis zu 7 m Höhe und 4 m Breite zulässig. Die Werbetafel darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbetafel von zusammen ca. 10 m umfassen. An Einfahrten zum SO-Einzelhandel sind außerhalb des Zustimmungsbereiches nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStbG Werbetafel mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig, innerhalb des SO-Einzelhandel sind 2 x 3 Fahrbahnmarken mit Fahnen in einer Größe von jeweils 2 x 4 m zulässig. Ergänzende Werbetafel an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

**Grünordnerische Festsetzungen**

**7** Pflanzung A - Pflanzung von Baum- / Strauchhecken auf insgesamt 1,457 m<sup>2</sup>

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Kernbereich des Sondergebiets sind 155 m lange und 10 m breite, 4-reihige Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzliste A ist:

1. Heister (Qualität Heister, o.B., z.v., 100-150 cm) und 100 Sträucher zu pflanzen, so dass sich eine Gesamthöhe von 3,00 m ergibt.
2. Heister (Qualität Heister, o.B., z.v., 100-150 cm) und 100 Sträucher zu pflanzen, so dass sich eine Gesamthöhe von 3,00 m ergibt.
3. Heister (Qualität Heister, o.B., z.v., 100-150 cm) und 100 Sträucher zu pflanzen, so dass sich eine Gesamthöhe von 3,00 m ergibt.
4. Heister (Qualität Heister, o.B., z.v., 100-150 cm) und 100 Sträucher zu pflanzen, so dass sich eine Gesamthöhe von 3,00 m ergibt.

Nach Herstellung der Pflanzung gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase). Im Anschluss daran ist die Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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 Flurstücken 971/48, 974/48 und 977/47 die Bepflanzung mit 7 heimischen Bäumen (Qualität Hochstamm 3xv., 18/18 cm) der Pflanzliste C. Nach Herstellung der Pflanzung gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase). Im Anschluss daran ist die Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzung B - Pflanzung von Strauchhecken auf insgesamt 729 m<sup>2</sup>

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. Nach Herstellung der Pflanzung gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase). Im Anschluss daran ist die Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Ergibt die Multiplikation keine Ganzzahl, ist auf die jeweils nächsthöhere Baumanzahl aufzurunden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste A:

Sträucher:	Pflanzliste B:
Pflaflenhüchlen Euonymus europaeus	Haselnuss Corylus avellana
Haselnuss Corylus avellana	Hundrose Rosa canina
Hundrose Rosa canina	Schlehe Prunus spinosa
Schlehe Prunus spinosa	Traubenkirsche Prunus padus
Traubenkirsche Prunus padus	Gem. Hartnagel/Cornus sanguinea
Gem. Hartnagel/Cornus sanguinea	Gem. Schneeball Viburnum opulus
Gem. Schneeball Viburnum opulus	Weißdorn Crataegus monogyna

Pflanzliste C:

Feld-Ahorn Acer campestris	Feld-Ulm Ulmus campestris
Feld-Ulm Ulmus campestris	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn Acer platanoides

**Kampfmittel**

Sollten dennoch bei künftigen Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde (oder einer nach gelegener Polizeiregale anzuzeigende Entsprechende Kampfm-GAVO) zu melden, 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.

**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 (Ortskern Osterburg, Fl. 81; mittelalterliche Siedlung, siehe Anlage 1, blau schraffiert). 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 Zeitraums 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 verkehrsregulierende Maßnahmen (Verkehrszeichen, Ampelanlagen oder Fahrbahnmarkierungen usw.) erforderlich werden, so hat die Hansestadt Osterburg (Baubestrag 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. vormalig 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.

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

**Blotenschutz**

Die zu erhaltenden Bäume sind während und nach den Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen.

**Artenschutz**

CEF-Maßnahme 1 - Anlage von Ersatzstilkblößen (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 betroffenen Brutpaar sind 2 Nisthilfen anzubringen.

CEF-Maßnahme 2 - Ersatzquartiere Fledermäuse

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist eine Fällbegleitung vorzusehen. Durch einen Fachgutachter ist der Baum von einer Fällung hinsichtlich eines Besesses an Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen sind Tiere ergötzt zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen.

Montage von 8 Fledermauskästen (Ansatz: 3 Kästen Baum-Nr. 52, 5 Kästen Baum-Nr. 51) (Fa. Haseffeld, g.w.) an Bäumen oder Gebäuden des B-Planungsbereichs.

**Bauzeitregelung - VIM 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 1. März bis 30. September durchzuführen. Demnach sind die Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

**Ermit - VIM 3**

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von potentiellen Habitatflächen in der Linde Nr. 51. Kontrollmaßnahme: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist von einer Fällung eine Kontrolluntersuchung durch einen Fachgutachter durchzuführen.

**Nachrichtliche Übernahme**

**Avacon Netz GmbH**

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

Hinweise:

Für unsere sich innerhalb des Planungsbereichs 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 sind innerhalb der Leitungsbereiche Schutzstreifen mit einer Breite von je 1,00 m. Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländerelevau 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 Leitungsbereiche 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 Leitungsbereichen 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 Leitungsbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.

**Kampfmittel**

Sollten dennoch bei künftigen Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde (oder einer nach gelegener Polizeiregale anzuzeigende Entsprechende Kampfm-GAVO) zu melden, 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.

**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 (Ortskern Osterburg, Fl. 81; mittelalterliche Siedlung, siehe Anlage 1, blau schraffiert). 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 Zeitraums 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 verkehrsregulierende Maßnahmen (Verkehrszeichen, Ampelanlagen oder Fahrbahnmarkierungen usw.) erforderlich werden, so hat die Hansestadt Osterburg (Baubestrag 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. vormalig 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.

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

**Hinweis zu Normen**

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

**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 (Planzeichnungsverordnung 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)

**Verfahrensvermerke Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ Hansestadt Osterburg (Altmark)**

**Aufstellungsbeschluss/ Bekanntmachung**

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Hansestadt Osterburg (Altmark) beschlossen. Der Beschluss Nr. II/2016/350 wurde am 31.03.2016 im Mitteilungs- und Amtsblatt Nr. 4/2016 der Hansestadt Osterburg öffentlich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) hat in seiner Sitzung am 21.03.2019 die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses Nr. II/2016/350 des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Hansestadt Osterburg (Altmark) beschlossen. Der Beschluss Nr. II/2019/488 wurde am 27.04.2019 im Mitteilungs- und Amtsblatt Nr. 7/2019 der Hansestadt Osterburg öffentlich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 in der Stadverwaltung Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 10, 39606 Osterburg. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.06.2019 im Mitteilungs- und Amtsblatt Nr. 10-11/2019 der Hansestadt Osterburg öffentlich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Trägerbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat über den Zeitraum von einem Monat nach Eingang der Planunterlagen (Anschreiben vom 12.06.2019) stattgefunden.

**Planverfasser**

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Leitungsbereiche 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 Leitungsbereichen 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 Leitungsbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.

**Beschluss des Entwurfes und öffentliche Bekanntmachung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Hansestadt Osterburg (Altmark), Stand November 2019, wurde vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg am 04.02.2020 mit Beschluss Nr. III/2019/086 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 29.02.2020 im Mitteilungs- und Amtsblatt Nr. 03/2020 der Hansestadt Osterburg. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Hansestadt Osterburg (Altmark) hat gemäß § 3 Absatz 2 in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020 in der Stadverwaltung Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 10, 39606 Osterburg zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 09.03.2020 innerhalb eines Monats zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen**

Die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark