

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeicherverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. 0,7 Grundflächenzahl/GRZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfahrbahnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (LB-Geschützte Landschaftsteile)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Höhenbezugspunkt (35,50 m ü NN)

Neubau

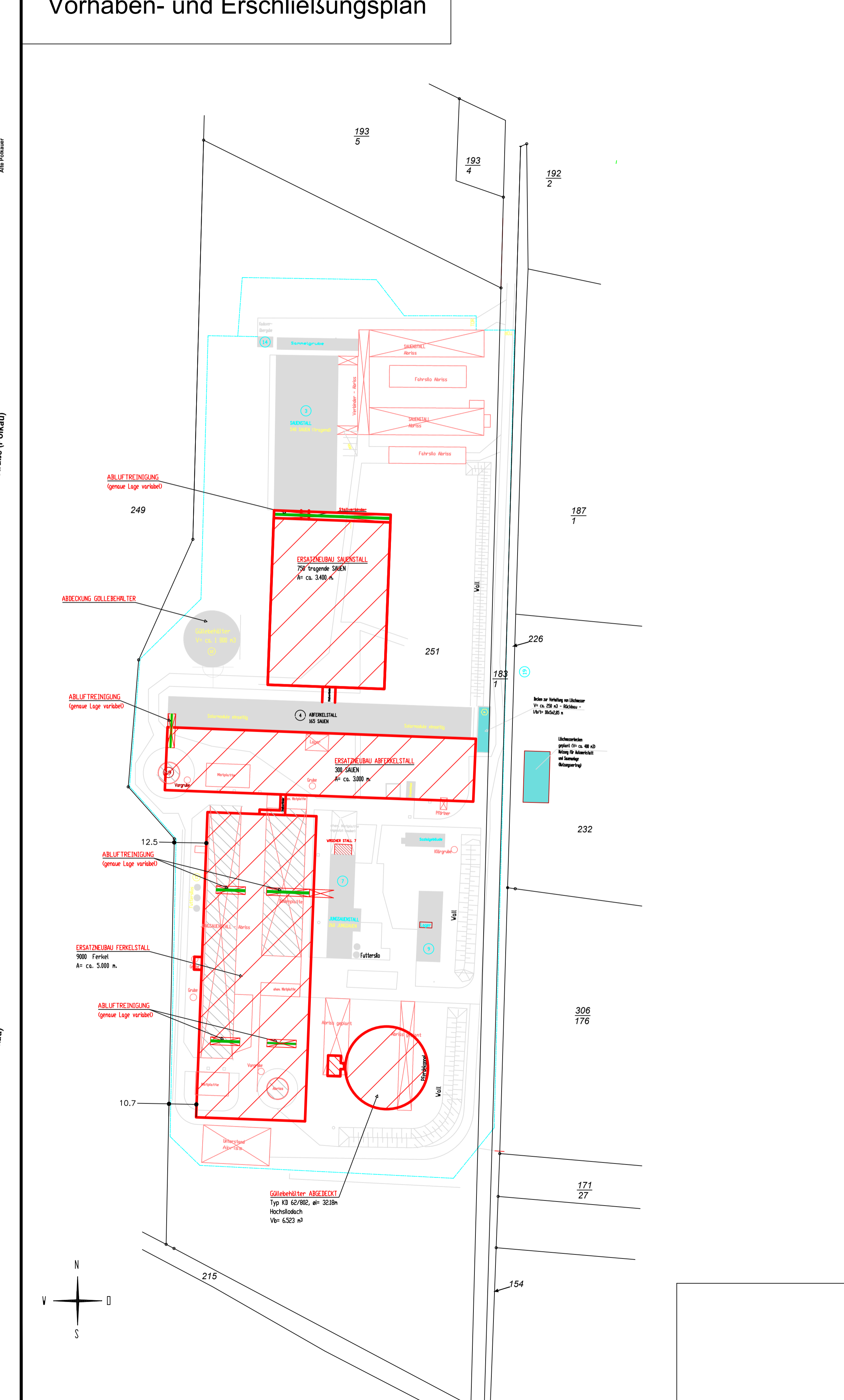
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die Sondergebiete „Tierhaltung“ dienen der Unterbringung einer Schweinezuchtanlage. Die zulässigen baulichen Anlagen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Ergänzende Anlagen und Einrichtungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Betriebszweck der Schweinezuchtanlage dienen.
Im Rahmen der festgesetzten Sondergebiete „Tierhaltung“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Sämtliche Störungen innerhalb des Geltungsbereichs sind mit geeigneten Abluftreinigungsanlagen zu vermeiden (§ 12 Abs. 3 BauGB).** Dabei sind folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:
 - Abscheideleistung von 70 % des im Rohgas festgestellten Ammoniakgehalts
 - Abscheideleistung von 70 % des im Rohgas festgestellten Gesamtstaubs
 - eine Unterschreitung von 300 Geruchseinheiten/m³ Reingas ohne Rohgasgeruch im Reingas
- Maß der baulichen Nutzung**
Bauliche Anlagen sind im Sondergebiet SO 1 bis zu einer maximalen Höhe von 12 m zulässig. Bauliche Anlagen sind im Sondergebiet SO 2 bis zu einer maximalen Höhe von 17 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 35,50 m ü NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von der im Plan festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, soweit diese aus immissschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos) erforderlich sind.
- Bauweise**
Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in welcher die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von mehr als 50 m zulässig ist.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die mit Ziffer I gekennzeichnete „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabensträger mit Gehölzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schiele (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*) oder Schneeball (*Viburnum opulus*). Bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
Die Sträucher sind bei einem Pflanzabstand von circa 2 x 2 m in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut aus Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Das Entwicklungsziel auf dieser Fläche ist eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HYA).
Die angepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, in ihrem natürlichen Wuchshabitat zu entwickeln und bei Abgang gleichartig und gleichwertig an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.
- Die mit Ziffer II gekennzeichnete „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabensträger mit Gehölzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Silberweide (*Salix alba*), Hundrose (*Rosa canina*), Schiele (*Prunus spinosa*) oder schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Die bereits vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von ca. 7 m in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Sträucher sind bei einem Pflanzabstand von 2 x 2 m in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut aus Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Das Entwicklungsziel auf dieser Fläche ist eine Strauchbaumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB).
Die angepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, in ihrem natürlichen Wuchshabitat zu entwickeln und bei Abgang gleichartig und gleichwertig an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.

- Die mit Ziffer III gekennzeichnete „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabensträger mit standortreinem Laubbäumen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schiele (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*) oder Schneeball (*Viburnum opulus*).
Die Sträucher sind bei einem Pflanzabstand von circa 2 x 2 m in der Qualität 2 x verpflanzt, Größe 100 - 150 cm zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut aus Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Das Entwicklungsziel auf dieser Fläche ist ein Gebüsch frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (HYA).
Die angepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, in ihrem natürlichen Wuchshabitat zu entwickeln und bei Abgang gleichartig und gleichwertig an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die mit der Ziffer I gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabensträger als mesophiles Grünland (GMA) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zur Minderung des Nährstoffgehaltes ist auf eine Düngung der Flächen dauerhaft zu verzichten. Es ist eine Initialsaat mit einer regionalen Saatmischung durchzuführen. Es sind maximal zwei Mahden pro Jahr durchzuführen (im ersten Jahr 3 Mahden), wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzuführen. Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig.
Zudem sind entlang der südlichen Grenze der mit Ziffer I gekennzeichneten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Einzelbaumplantagen mit Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) vorzunehmen. Es sind mindestens 4 Bäume in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen mit der Pflanzqualität 2 x verpflanzter Hochstamm und einem Stammumfang von 12 - 14 cm in 1 m Höhe.
Die angepflanzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, in ihrem natürlichen Wuchshabitat zu entwickeln und bei Abgang gleichartig und gleichwertig an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.
- Die mit Ziffer 2 gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabensträger als mesophiles Grünland (GMA) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die bestehenden Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten) auf der Fläche und Laeseleihen sind dauerhaft zu erhalten. Zur Minderung des Nährstoffgehaltes ist auf eine Düngung der Flächen dauerhaft zu verzichten. Es sind maximal zwei Mahden pro Jahr durchzuführen (im ersten Jahr 3 Mahden), wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzuführen. Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig.
Zudem sind entlang der südlichen Grenze der mit Ziffer 1 gekennzeichneten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Einzelbaumplantagen mit Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) vorzunehmen. Es sind mindestens 4 Bäume in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen mit der Pflanzqualität 2 x verpflanzter Hochstamm und einem Stammumfang von 12 - 14 cm in 1 m Höhe.
Die angepflanzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, in ihrem natürlichen Wuchshabitat zu entwickeln und bei Abgang gleichartig und gleichwertig an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.
- Die mit Ziffer 3 gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist in ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (HGA) zu überführen. Dafür sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabensträger Gehölze der nachfolgenden Liste zu pflanzen: Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus Padus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Schiele (*Prunus spinosa*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Steleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*). Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von ca. 7 m in der Mindestpflanzgröße Heister, 2 x verpflanzt, 8-10 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Sträucher sind bei einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut aus Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.
Die angepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, in ihrem natürlichen Wuchshabitat zu entwickeln und bei Abgang gleichartig und gleichwertig an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen / Pflanzenshaft**
Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten und durch Anpflanzung von Bäumen der untenstehenden Artenliste zu ergänzen. Die anzupflanzenden Hochstämme müssen gleichmäßig auf der Fläche verteilt sein.
Die Ergänzungspflanzungen sind durch den Vorhabensträger spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgabe sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.
Artenliste:
Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Sandbirke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) als 2 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe und einem Pflanzabstand von circa 10 m.

Nachrichtliche Hinweise

- Allgemeiner Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, zulässig sind schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Besonderer Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; einer erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Bodendenkmalfolge**
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich Belange der Bau- und Kulturdenkmal- und der archäologischen Denkmale nicht betroffen. Da jedoch auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde zu rechnen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten.
3.1 Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig zwei Wochen vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmalSchG LSA).
3.2 Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen. (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmalSchG LSA).
3.3 Neu entdeckte archäologische Befunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2, Tel. 03931/607333 oder 807372 unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmalSchG LSA).
3.4 Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. 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 DenkmalSchG LSA).
3.5 Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmalSchG LSA).



Verfahrensvermerk

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ursprünglich bekannt gemacht.
Osterburg, den Bürgermeister
- Die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme auch in Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Ecoppig) aufgefordert.
Osterburg, den Bürgermeister
- Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs entsprechen den Katastereangaben von
Stendal, den Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Der Gemeinderat der Hansestadt Osterburg hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Osterburg, den Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat in der Zeit vom bis einschließlich bei der Hansestadt Osterburg während der üblichen Dienststunden ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, amtlich bekannt gemacht worden.
Osterburg, den Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Osterburg, den Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Hansestadt Osterburg hat am die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Behörden und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Osterburg, den Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat in der Zeit vom bis einschließlich erneut bei der Hansestadt Osterburg während der üblichen Dienststunden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, amtlich bekannt gemacht worden.
Osterburg, den Bürgermeister
- Der städtebauliche Vertrag zwischen der Hansestadt Osterburg und der Schweinezucht Polkau GmbH wurde am abgeschlossen.
Osterburg, den Bürgermeister
- Die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurden von dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am behandelt.
Osterburg, den Bürgermeister
- Das Ergebnis der Behandlung der vorgebrachten Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit mit Schreiben vom mitgeteilt.
Osterburg, den Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, wurden am genehmigt.
Osterburg, den Bürgermeister
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung wurde von der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde am genehmigt.
Stendal, den Landkreis Stendal
- Die Satzung, bestehend aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Begründung wird hiermit ausgeteilt.
Osterburg, den Bürgermeister
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am im Amtsblatt der Hansestadt Osterburg amtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind die Geltungsdauer sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Freiwilligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Osterburg, den Bürgermeister

Hansestadt Osterburg (Altmark)
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Schweinezucht Polkau GmbH"
- Entwurf -

Stand: März 2023 mit Planungsgrundlage vom 29.04.2016 Maßstab: 1:1.000

Planverfasser
Der Entwurf des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Bremer, den 21.06.2021 / 13.01.2022 / 24.03.2023 (instara)

Vorher Straße 180
Tel.: (0421) 45 51 60
Fax: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Stempel der Urschrift