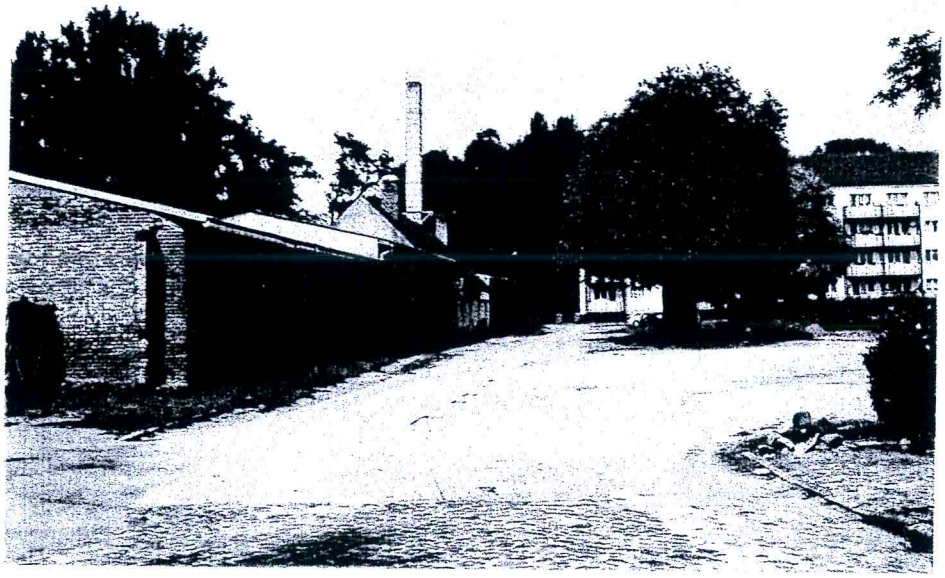
Hansestadt Osterburg (Altmark)
Ernst-Thälmann-Straße 10
39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
Wohnbebauung „Drescherhof“



als

Bebauungsplan der Innenentwicklung

im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a Abs.2 BauGB

Hat zur Genehmigung
vom: 29.05.2017
Az.: 63/413/04112-2016
vorgelegen.
Im Auftrag
Landkreis Stendal

BEGRÜNDUNG

Stand : 10.01.2017

Bebauungsplan Nr. 7: Wohnbebauung "Drescherhof"

Entwurf Stand: 10/01/2017

Gemeinde: Osterburg

Landkreis: Stendal

Land: Sachsen - Anhalt

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Begründung, ohne Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Durchführungsvertrag (zwingende Ergänzung des VEP - wird nicht Bestandteil der Satzung)

Planverfasser:

PEG
Planungs- und Entwicklungsgesellschaft Osterburg mbH
Bismarker Straße 7, 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)

Tel.: 03937 / 252250
Fax: 03937 / 2522520
E- Mail: post@peg-osterburg.de

Geschäftsführer: Architekt Dipl. - Ing. Norbert Schumacher
Verantwortliche Bearbeiterin: Dipl. - Ing. (FH) Liane Oelke

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7

Wohnbebauung "Drescherhof" in der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Plangebiet	4
1.3	Örtliche Situation, Nachbarschaft und Umfeld	4
1.4	Eigentumsverhältnisse	6
1.5	Planungsziel	7
2.	Übergeordnete Planungen	8
2.1	Landesentwicklungsplan 2010	8
2.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2005)	8
2.3	Stadtentwicklungskonzept	8
2.4	Flächennutzungsplan Osterburg	9
3.	Projektbeschreibung	9
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Städtebauliche Planung	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
5.4	Verkehrsflächen	19
5.5	Grünflächen	20
5.6	Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte	20
6.	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	21
7.	Bodenschutz	23
8.	Flächenbilanz / Städtebauliche Kenndaten	26
9.	Kosten- und Realisierungsrahmen	26
10.	Planungsalternativen	26
11.	Gesetzliche Grundlagen	26

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger, die Drescherhof Projekt GmbH, beabsichtigte die Bebauung von mehreren aneinander grenzenden Grundstücken, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Hansestadt Osterburg (Altmark) befanden.

Der Vorhabenträger beabsichtigte den Erwerb der Grundstücke und hatte um Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit seines Vorhabens gebeten.

Seitens der Gemeinde erfolgte eine informelle Grundsatzabstimmung. Das Vorhaben wurde überschlägig bewertet. Als Ergebnis dieser Bewertung wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielvorstellungen übereinstimmt und aus dem Entwurf des Teil-Flächennutzungsplans entwickelt worden, jedoch ohne die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes nicht genehmigungsfähig ist.

Der Vorhabenträger hat seine fachliche Eignung dafür, das Vorhaben durchführen zu können, u. a. mit Verweis auf Referenzobjekte, nachgewiesen und einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 1 BauGB gestellt.
Im Zuge der Antragstellung hat der Vorhabenträger die Bereitschaft bekundet, sich zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen, auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu verpflichten.
Er hat zugesichert, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bebauten Stadtgebietes, welches im Norden durch den Ahornweg, im Osten durch die Seehäuser Straße, im Süden und Westen durch die Krumker Straße begrenzt wird.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Flächen des Grundstücks "Drescherhof", bestehend aus den Flurstücken 629/77, 76/11, 381/76, 380/76, 281/76, 76/12, 285/76 und Teilflächen der Flurstücke 238 und 77/1, der Flur 11, der Gemarkung Osterburg.

Das zu entwickelnde Areal hat eine Größe von ca. 1,63 ha.

1.3 Örtliche Situation des Plangebietes, Nachbarschaft und Umfeld

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) ist eine kreisangehörige Stadt und eine Einheitsgemeinde, mit 11 Ortschaften, im Landkreis Stendal in der Altmark in Sachsen - Anhalt.
Die Hansestadt Osterburg (Altmark) liegt 25 Kilometer nördlich von der Hansestadt Stendal, am Zusammenfluss von Biese und Uchte.
Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb eines bebauten Stadtgebietes, im Norden der Hansestadt Osterburg (Altmark) und befindet sich in fußläufiger Entfernung zu ÖPNV- (Bus, Bahn) und Versorgungseinrichtungen, die Innenstadt der Hansestadt Osterburg (Altmark), als zentraler Versorgungsbereich, ist nur ca. 350 m entfernt und ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz ist über die vorhandene Krumker Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Krumker Straße und Seehäuser Straße an die Bundesstraße 189 gegeben.

Die Nutzung der Grundstücke, im Umgebungsbereich des Plangebietes, erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Die Bebauung ist überwiegend in offener Bauweise erfolgt. Die einzelnen Baugrundstücke sind einheitlich durch eine straßenbegleitende ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt.

Auf einem benachbarten Baugrundstück, nördlich des Plangebietes, befindet sich ein ca. 44 m langes, viergeschossiges Wohngebäude, das aufgrund seiner Ausnahmestellung hinsichtlich der Bauweise, für den Bebauungscharakter und damit auch für die städtebauliche Situation des Umfeldes des Plangebietes nicht prägend ist.

Das Plangebiet selbst ist, hinsichtlich der vorhandenen Bebauung, zweigeteilt. Es stellt sich im Norden als unbebaute Grünfläche, Böschungsfläche mit großer Neigung und dichtem Bewuchs, dar. Das Gelände fällt innerhalb dieses Teils des Plangebietes von Norden nach Süden um ca. 6,0 m ab.

Der südliche Teil des Plangebietes ist bebaut. Die Bebauung besteht aus eingeschossigen Gewerbebauten und Nebengebäuden, überwiegend Garagen. Die Gebäude sind zurzeit größtenteils ungenutzt.
Die Grundstücksbegrünung besteht aus 6 Großbäumen (5 Kastanien und einer Weide) und wenigen, kleineren Gebüsch- bzw. Strauchgruppen.
In diesem Teil stellt sich das Plangebiet als ebene Geländefläche dar, der größte Höhenunterschied von Norden nach Süden beträgt ca. 1,00 m.

Der Durchgrünungsgrad des Gesamtgebietes resultiert aus der zusammenhängenden, gehölzreichen nördlichen Plangebietsfläche.

Zur Erfassung der Bestandssituation, insbesondere in Bezug auf die Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer, wurden im Vorfeld zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nochmals eine Ortsbegehung und ein Kartenvergleich durchgeführt.

Altlasten

Die Grundstücke der Gemarkung Osterburg Flur 11 Flurstücke 381/76, 380/76, 281/76 und 76/12 sind im Altlastverdachtsflächenkataster unter ALVF 003377 registriert.

Geh-, Fahr – und Leitungsrecht

Folgende Rechte zu Gunsten Dritter sind bereits im Grundbuch eingetragen:

1. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) lastend auf dem Flurstück 238 zugunsten des jeweiligen Eigentümers im Grundbuch von Osterburg Blatt 1276, Flurstück 240, Flur 11, Gemarkung Osterburg vom 10.02.2004

2. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) lastend auf dem Flurstück 238 zugunsten des jeweiligen Eigentümers im Grundbuch von Osterburg Blatt 1214, Flurstück 241, Flur 11, Gemarkung Osterburg vom 29.07.2004

3. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) lastend auf dem Flurstück 238 zugunsten des jeweiligen Eigentümers im Grundbuch von Osterburg Blatt 10469, Flurstück 76/8, Flur 11, Gemarkung Osterburg mit Bewilligungserklärung vom 11.10.2016

- mit dem Grundstückskaufvertrag noch einzutragende Rechte zu Gunsten Dritter:

4. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der Hansestadt Osterburg (Altmark) für den alten Regenkanal, dessen genaue Lage leider nicht bekannt ist, da keine Unterlagen zum Verlauf der alten Kanäle vorhanden sind und im Regenwasserkonzept der Stadt nicht erfasst sind.

- zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 238 sind in den Grundbüchern von Osterburg Blätter 1214 und 1276 Versorgungsleitungsrechte eingetragen, dessen Verlegung und Unterhaltung von denjenigen Berechtigten zu untereinander gleichen Teilen zu tragen sind, welche die Versorgungsleitungen nutzen.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Stendal sind folgende Baulasten für das Plangebiet eingetragen

• Zufahrtsicherung/ Leitungssicherung

Der jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstückes (Flurstück 238) verpflichtet sich, dem jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstückes (Flurstück 170) einen solchen Zugang zu ermöglichen, dass der Zu- und Abgangsverkehr für alle Benutzer und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Lösch- und Rettungsgerät jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Nach der Realisierung des geplanten Vorhabens liegt das Grundstück (Flurstück 170) in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.
Baulasten, die nicht mehr benötigt werden, gehen durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 gelegenen Grundstücke, bestehend aus den Flurstücken 629/77, 238, 76/11, 381/76, 380/76, 281/76, 76/12, 285/76 befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stadt Osterburg (Altmark) und das Grundstück der Teilfläche des Flurstücks 77/1, der Flur 11, der Gemarkung Osterburg ist im Besitz eines privaten Eigentümers.

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) hat dem Vorhabenträger, mit Grundstückskaufvertrag vom 30.12.2016 die zuvor genannten, im Eigentum der Hansestadt Osterburg (Altmark) stehenden Grundstücke, veräußert. Zwischen dem Privateigentümer und dem Vorhabenträger wurde bezüglich der Verfügungsberechtigung eine privatrechtliche Vereinbarung geschlossen.
Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse besteht neben dem Grund und Boden und den aufstehenden Lagergebäuden weiteres gesondertes Eigentum. Die Garagen des auf dem Flurstück 629/77 befindlichen Garagenkomplexes, bestehend aus 4 Garagenreihen, befinden sich zum Teil noch in Privateigentum. Die Eigentumsrechte sind nicht dinglich im Grundbuch gesichert, haben aber durch Bodennutzungsverträge mit der Hansestadt Osterburg (Altmark), nach altem Recht, noch Bestand.

Die im Eigentum der Hansestadt Osterburg (Altmark) stehenden Garagen sind zum Teil vermietet. Eine Beendigung der Vertragsverhältnisse kann nur über eine ordentliche Kündigung erfolgen.

1.5 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Klärung der Zulässigkeit von Vorhaben und zugehöriger Erschließungsmaßnahmen, auf der Grundlage eines mit der Hansestadt Osterburg (Altmark) abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans.
In einem bereits erschlossenen und städtebaulich geeigneten Bereich, soll eine kleinteilige Bebauung in innerstädtischer Lage ermöglicht werden. Es sollen sowohl Hausgruppen / Reihenhäuser, als auch Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
Die geplante Siedlungsentwicklung soll eine maßvolle Verdichtung des Siedlungsgefüges sicher stellen.
Die Bebauung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen.
Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sollen dabei ausreichende Beachtung finden.

Seitens der Hansestadt Osterburg (Altmark) erfolgte eine informelle Grundsatzabstimmung. Das Vorhaben wurde überschlägig bewertet. Als Ergebnis dieser Bewertung wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielvorstellungen übereinstimmt und aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans entwickelt worden ist, jedoch nicht ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, z. B. nach § 34 BauGB, genehmigungsfähig ist.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 06.04.2016 den Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens gestellt. (§12 Abs. 2 BauGB)

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB hat ergeben, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

Begründung:

*Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche*** im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird.*

*** *zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf*

Nachweis:

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt nur 16.325 m² und ist damit schon kleiner, als 20.000,00 m². Für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine Größe von ca. 9.100,00 m²

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
*Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b**** BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.*

**** die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2010

Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 des ROG sind nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen - Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum - und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum.
Die im LEP 2010 LSA gesetzlich vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung müssen - soweit sie für die Planungsregion zutreffen – übernommen werden.

Der Landesentwicklungsplan gibt als mittelfristige Vorgabe den Rahmen für die Fachplanungen vor. Es sind Ziele festgelegt, die für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt eine hohe Priorität aufweisen.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2005)

In dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark wurden die allgemeinen, übergeordneten und fachlichen Grundsätze und Ziele der Regionalentwicklung festgelegt. In ihm ist die Hansestadt Osterburg (Altmark) als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Die Planung entspricht u.a. folgenden Zielstellungen:

5.1.1. Z Die Stärkung der zentralen Orte im ländlichen Raum als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung ist vorrangig zu sichern.

5.1.2. Z Bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf die Bevölkerungsstruktur und –entwicklung zu achten, sowie auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Ausweisungen von Wohnbauland.

2.3 Stadtentwicklungskonzept

Mit dem "Stadtentwicklungskonzept 2002 - 2010" der Hansestadt Osterburg (Altmark) wurde eine Handlungsgrundlage für die zentralen Fragen des anstehenden Stadtumbaus erarbeitet.
Im Rahmen der Leitbilddiskussion wurde für die Hansestadt Osterburg (Altmark) als Leitziel "die Stabilisierung der Stadt Osterburg in der Region und die Förderung ihrer nachhaltigen Entwicklung" herausgearbeitet.
Für den Bereich der Erweiterungsflächen (nördliches Stadtgebiet) sowie die übrigen, für Neubebauung ausgewiesenen Flächen werden in dem Konzept u. a. die Forderungen erhoben, hier:

- bedarfsentsprechende Baugebiete auszuweisen,
- auf der Grundlage von Bebauungskonzeptionen Bebauungspläne aufzustellen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 Wohnbebauung "Drescherhof" wurde im Stadtentwicklungskonzept eingeordnet, als

- *städtebaulicher Neuordnungsbereich, verbunden mit Abriss verfallener Gebäude, Umnutzung bzw. Verlagerung von Einrichtungen*
- *Wohnstandort mit Entwicklungspotenzial*

2.4 Flächennutzungsplan Hansestadt Osterburg (Altmark)

Für die Hansestadt Osterburg (Altmark) wurde, als vorbereitender Bauleitplan, bisher ein Entwurf für einen Teil-Flächennutzungsplan erarbeitet, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen worden ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Osterburg (Altmark) befindet sich gegenwärtig im Aufstellungsverfahren. Die Darstellung des Plangebietes, als Wohnbaufläche, wurde unverändert in den Entwurf des FNP übernommen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt, in Abstimmung auf die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Siedlungswesens und des Freiraumschutzes, gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen - Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Altmark.

3. Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die Realisierung von Wohnbebauung, die in Form von Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern ausgeführt werden soll. Die natürlich begrünte Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes soll als solche erhalten bleiben.

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen sollen vollständig abgebrochen werden. Die, auf dem Grundstück stehenden, 6 Großbäume sollen ebenfalls entfernt werden. Der durch diese Maßnahme entstehende Eingriff in Natur und Landschaft, soll entsprechend den Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Osterburg (Altmark) ausgeglichen werden. Der Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen, die zur Versorgung des Plangebietes bzw. der angrenzenden Nachbarbebauung unverzichtbar sind, werden in den öffentlichen Straßenraum umverlegt, bzw. wird deren Erhalt durch eine öffentlich - rechtliche Sicherung gewährleistet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht Grundstücke mit einer Größe von 200 - 900 m² vor. Die überwiegende Anzahl der Grundstücke überschreitet die Größe von 300 m² nicht, weil diesbezüglich eine erhöhte Nachfrage besteht.

Die Grundstücksteilung sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor und ist so geplant, dass 27 Wohngrundstücke entstehen, die ihrer Nutzung nach eine Nord- Süd- Orientierung aufweisen und eine dem Bedarf entsprechende Größe besitzen.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an die Krumker Straße. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Straße, über die auch die verkehrstechnische Erschließung des Wohnblocks, der sich nördlich des Plangebietes befindet, weiterhin gewährleistet wird.

Die für das Plangebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Raum verlegt.

Auf einer Teilfläche des Plangebietes ist die Herstellung eines Besucherparkplatzes mit 7 Stellplätzen vorgesehen. Neben dem Besucherparkplatz ist die Errichtung von 4 Garagen, als Massivgebäude, geplant.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbebauung „Drescherhof" folgt die Hansestadt Osterburg (Altmark) dieser Zielsetzung und führt die im Innenbereich gelegenen Flächen des „Drescherhofes" einer Wohnnutzung zu, damit wertvolle großräumige Freibereiche geschützt bleiben.

Das Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der Umgebung und stellt städtebaulich, auch aufgrund der geringen Gesamtgebietsgröße, eine verträgliche, maßvolle Verdichtung der Bestandsstruktur dar.

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Plangebietes bestehende offene Baustruktur mit Wohnhäusern innerhalb des Plangebietes grundsätzlich fortzuführen. Die geplante Bebauung ist in ein- bis maximal zweigeschossiger Bauweise mit Einzel, Doppel- und Reihenhäusern und den dazugehörigen Garagen und Stellplatzflächen vorgesehen.

Bei der Anzahl der zu erwartenden Fahrbewegungen sind für die Bewohner des Plangebietes und die Angrenzer keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Die vorliegende Planung ist unter Wahrung des nach wie vor in der Hansestadt Osterburg (Altmark) bestehenden Bedarfs an kostengünstigen Eigenheimen für Familien entwickelt worden.

Hansestadt Osterburg (Altmark) - Einwohnerentwicklung

(*** Text- und Datenquellen: Protokolle der Beratungen vom 27.11.2014; 14.01.2015; 26.03.2015; und 06.09.2016 zur Weiterführung des Stadtentwicklungskonzeptes)

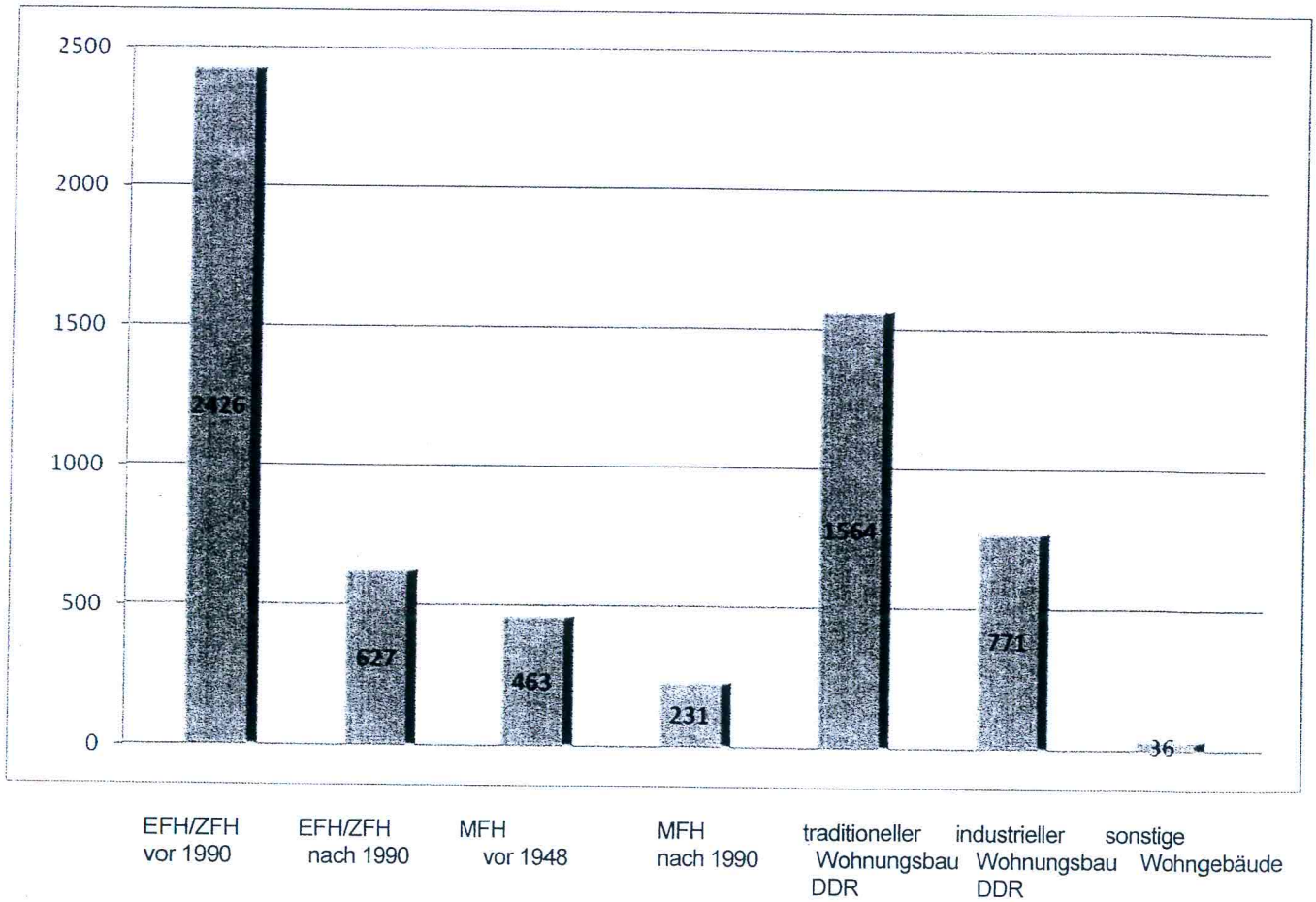
Hansestadt Osterburg Altmark - Ortsteil Osterburg

- Einwohnerentwicklung bis 2013

Altersgruppe	1990	2007	Veränderung in %	2013	Veränderung in % zu 1990	Veränderung in % zu 2007
0 - 5	631	277	- 56,1	277	- 56,1	0,0
6 - 20	1814	858	- 52,7	588	- 67,6	- 31,5
21 - 30	1457	750	- 48,5	699	- 52,0	- 6,8
31 - 45	1998	1293	- 35,3	979	- 51,0	- 24,3
46 - 65	2089	2092	0,1	1991	- 4,7	- 4,8
über 65	1173	1571	33,9	1639	39,7	4,3
Summe	9.162	6.841	- 25,3	6.173	- 32,62	- 9,8

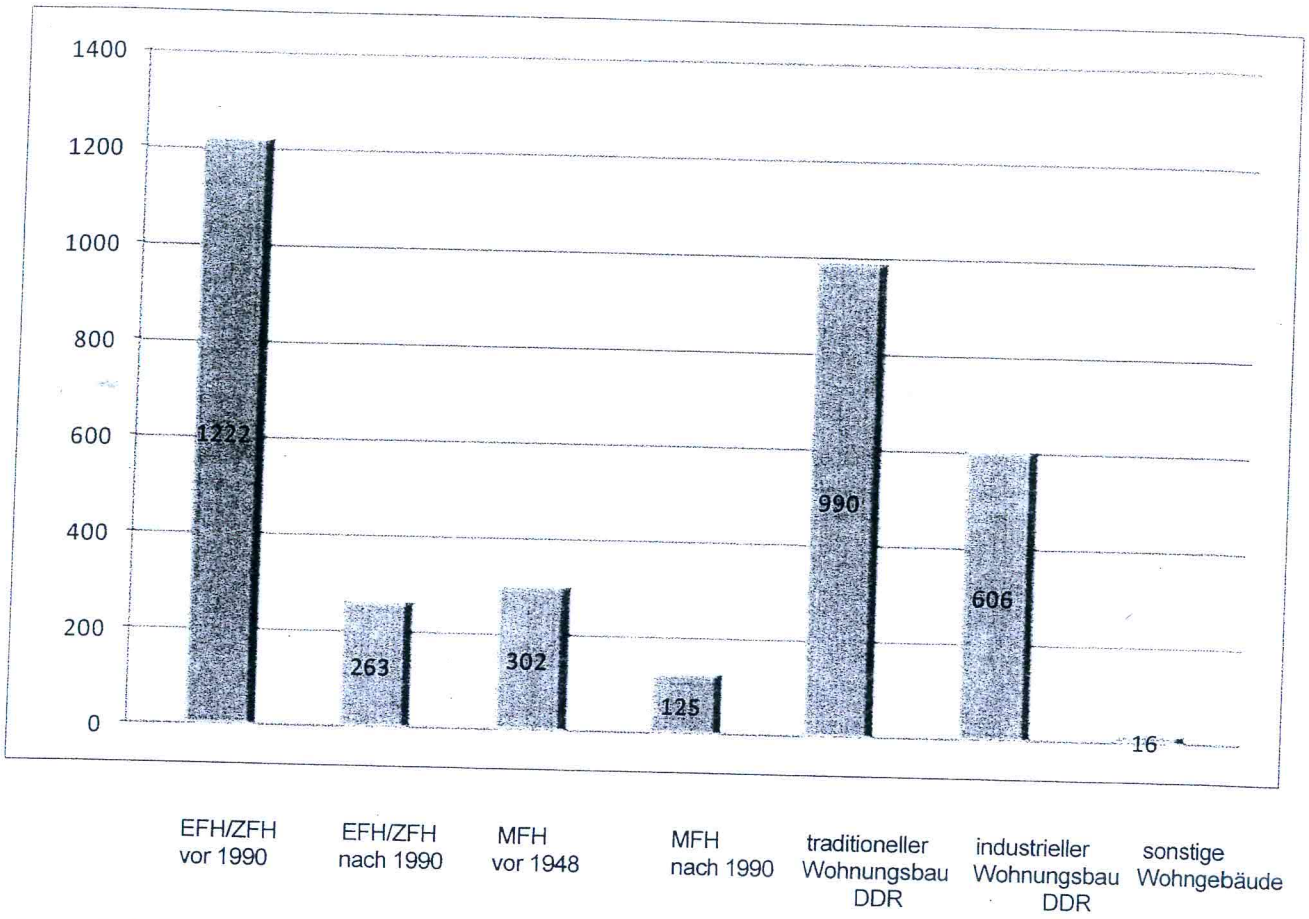
Hansestadt Osterburg (Altmark) - Ortsteil Osterburg

Einwohner in den einzelnen Gebäudetypen



Hansestadt Osterburg (Altmark) - Ortsteil Osterburg

Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäudetypen



Hansestadt Osterburg (Altmark) - Einwohner 31.12.2014

Einwohnergewinne / -verluste

Zuzüge:	195		
Wegzüge:	214		
Saldo:	-19		
Geburten:	30		
Sterbefälle:	71		
nat. Bevölkerungsentwicklung:	- 41		
Einwohnerverlust:	- 60	entspricht	- 0,57 %
in der Stadt Osterburg:	- 38	entspricht	- 0,63 %
in den Ortsteilen:	- 22	entspricht	- 0,49 %

Hansestadt Osterburg (Altmark) - Wohnungsbau

Seit 2000 wurden in der Hansestadt Osterburg (Altmark)

- 71 Wohnungen in Einfamilienhäusern und
- weniger als 10 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut

⇨ das heißt, zwischen 5 und 6 Wohnungen pro Jahr

Gegenwärtig bestehen in der Einheitsgemeinde Osterburg

- 446 Wohnungen in EFH / ZFH, die nach 1990 gebaut worden sind

  ⇨ davon, in der Kernstadt Osterburg 263

Hansestadt Osterburg (Altmark) - Ortsteil Osterburg

Wie sieht die Zukunft bis 2025 aus?

angenommene jährliche Wachstumsrate der Wohnbevölkerung

Vorschlagsszenario	**- 1,00 %**
positives Szenario	**- 0,75 %**
negatives Szenario	**- 1,30 %**
Szenario Landkreis	**- 1,70 %**

Hansestadt Osterburg (Altmark)
Einwohnerentwicklung - Prognosen 2025

angenommener jährlicher Rückgang der Wohnbevölkerung			
Szenario	**Anzahl der EW in 2014**	**Anzahl der EW in 2020**	**Anzahl der EW in 2025**
Vorschlagsszenario	**10.398**	**9.790**	**9.310**
positives Szenario	**10.398**	**9.936**	**9.567**
negatives Szenario	**10.398**	**9.613**	**9.004**
Prognose gemäß Kreisentwicklungskonzept			**8.649**

Hansestadt Osterburg (Altmark) - Ortsteil Osterburg
Einwohnerentwicklung bis 2025

angenommener jährlicher Rückgang der Wohnbevölkerung			
	Anzahl der EW in 2015	**Anzahl der EW in 2020**	**Anzahl der EW in 2025**
Prognose	**6.155**	**5.742**	**5.351**
Differenz			**- 804**

Hansestadt Osterburg (Altmark)
Kriterien der Einwohnerentwicklung

- ❖ natürliche Bevölkerungsentwicklung:
  - die nach 1990 geborenen Frauen entscheiden die Geburtenrate
  - die vor 1950 geborenen Jahrgänge entscheiden die Sterberate

- ❖ Wanderungsverhalten:
  - wichtig sind Arbeitsplatzangebot und Lohnniveau
  - wichtig ist die Bindung an den Ort (Eigentum, Familie, Freunde)
  - wichtig ist die Qualität der öffentlichen Daseinsvorsorge

Hansestadt Osterburg (Altmark)

Entwicklung der Haushaltsgröße - Prognose

- ❖ die Haushaltsgröße hat in den letzten Jahren stetig abgenommen
- ❖ die Haushaltsanzahl bestimmt die Wohnungsnachfrage
- ❖ gegenwärtig existieren ca. 4.950 "Nachfrageeinheiten"

Ausgangslage 2014	**2,20**
Vorschlagsszenario	**1,90**
positives Szenario	**2,00**
negatives Szenario	**1,70**

⇨ im Jahr 2014 beträgt der Leerstand 648 Wohnungen bzw. 11,6 %.

⇨ die Einwohnerzahl nimmt bis 2025 ab, insgesamt zwischen 830 und 1400 EW

↷ auf 9.300 EW (Vorschlagsszenario)

⇨ die Haushaltsanzahl entwickelt sich bis 2025, bezogen auf einen Einwohnerrückgang um 1.100 Bewohner, zwischen - 500 und + 500

↷ auf 4.900 (Vorschlagsszenario)

⇨ es werden bis 2025 ca. 90 Einfamilienhäuser (0,15 % / a des Bestandes) gebaut und ca. 30 derzeitig unbewohnbare Wohnungen saniert. Abgänge (0,10 % / a).

↷ der Wohnungsbestand bleibt damit nahezu gleich, bei ca. 5.600 WE

⇨ der Wohnungsleerstand steigt bis 2025 abhängig vom Einwohnerrückgang und der Haushaltsgrößenentwicklung um

↷

günstiger Fall: + 50 auf ca. 700 WE

ungünstiger Fall: + 310 auf ca. 960 WE

Fazit: spätestens 2020 sollte evaluiert werden!

Konzentration auf zentrale Orte und Siedlungsstrukturen

- unausweichlich ist die konsequente Innenentwicklung
- Verlagerung der Wohnangebote in die Kerne
- Rückbau vom Rand aus
- Aufenthaltsqualitäten schaffen
- Zwischen- und temporäre Nutzungen fördern
- bedarfsgerechter Ausbau / Rückbau der Infrastrukturen

Hansestadt Osterburg (Altmark) - zentraler Hauptort
Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums

die Stärken ausbauen

- Vorhandensein von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge
- Anbindung an Schienenverkehr
- Anbindung an das Bundesfernstraßennetz
- ausgebautes Netz Internet
- ausgebautes Radwegenetz
- intakter Landschaftsraum mit Fluss Biese

den Schwächen entgegenwirken

- Attraktivität der Stadt als Wohnstandort erhöhen
- ungünstige Bevölkerungsentwicklung stoppen - entgegenwirken, durch Beseitigung der "Schwächen", u. a. ausreichende Angebote für Leben und Wohnen im Alter

Im Rahmen der Weiterführung des Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Osterburg (Altmark) steht die Realisierung folgender Schwerpunkte im Vordergrund:
Planung / Entwicklungskonzepte

- gemeindlicher Grunderwerb, um städtebauliche Missstände zu beseitigen (marode Bausubstanz, Brachen), Flächenaufbereitung für Vermarktung (alters- und sozialgerechte Wohnformen, Familien)
- Bestandsaufwertung, bedarfsgerechter Ausbau / Rückbau der Infrastrukturen
- Planung / Bereitstellung von Wohnbauplätzen für Neubau
- konsequente Innenentwicklung
- keine neuen Siedlungsflächen bzw. Baugebiete in extensiven Lagen ausweisen
- in der Stadt Osterburg, nach Freimachung der Grundstücke, innerörtliche Baugebiete entwickeln
- Aufwertungs- und Rückbaustrategien entwickeln und umsetzen

Autobahn und Anschlussstelle Osterburg als Chance für

- Gewerbeansiedlungen - Erhöhung der Wirtschaftskraft und Anhebung des Lohnniveaus, Erhalt bzw. Verbesserung der Daseinsfürsorge und Versorgungsqualität bei existentiellen Bedürfnissen
- Fachkräftemangel beseitigen
- Zuzüge von Einwohnern

Rahmenbedingungen für Ansiedlungen und Zuzüge schaffen

- Grundstücke, Anbindung, Energie, Weiterführung touristischer Leitsysteme
- Instandsetzung und Modernisierung bestehender Gebäude, insbesondere gemeindlicher Einrichtungen und Freianlagen

öffentliche Daseinsvorsorge (insbesondere Kernbereiche der Daseinsvorsorge stärken)

- ein bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungs- , Freizeit- und Kulturangebot schaffen bzw. erhalten
- den zentralen Versorgungsbereich in der Kernstadt stärken
- die infrastrukturelle Versorgung effizient und kostengünstig anpassen / umbauen
- leistungsfähige Freiwillige Feuerwehren fördern, stabile Standorte stärken - Schwerpunkt Osterburg
- Stärkung der Kinderbetreuung durch weitere Mod / Ins
- Stärkung der Schulstandorte durch weitere Mod / Ins
- Verbesserung und Ausbau der Freizeitangebote für Kinder- und Kleinkinder
- Verbesserung und Ausbau der Freizeitangebote für ältere Mitbürger
- Verbesserung der Mobilität allgemein und insbesondere für Kinder, Jugendliche und ältere Mitbürger
- Unterstützung der Kommune bei Erhalt und Ausbau einer bedarfsgerechten, attraktiven und zeitgemäßen Gastronomie und Hotellerie
- zielgerichteter Ausbau vorhandener Gebäude (Lindensporthalle und Musikmarkthalle) zur Nutzung als Veranstaltungs- und Festhallen
- Einrichtung einer E - Ladestation und einer öffentlichen Toilette im Zusammenhang mit dem Ausbau des Hilligesplatzes 3. BA
- Bekenntnis zur "Landessportschule" als wichtige Sport- und Freizeiteinrichtung
- Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen

Ortsgestaltung

- Prüfung bestehender Baurechte / Planungen auf Plausibilität
- Aufwertungsstrategien entwickeln und umsetzen
- Rückbaustrategien bei dauerhaft leer stehenden Einheiten mittelfristig entwickeln und umsetzen
- neue Baugebiete und innerörtliche Lückenbebauungen in den Ortsteilen mit funktionierenden Kernlagen, Schwerpunkte Flessau und Stadt Osterburg
- in der Stadt Osterburg innerörtliche Baugebiete auch nach Freilegung / Baureifmachung möglich
- innerörtliche Verdichtung forcieren
- optimierter Straßenausbau, d. h. an tatsächliche und künftige Anforderungen angepasst

Bereich Sport und Freizeit

- Erneuerung / Neubau von Sportplätzen, Sporthallen, sonstigen Sportanlagen bzw. dazugehörigen Gebäuden
- Erneuerung / Neuanlage von Camping- und Caravanstellplätzen

Verminderung des Leerstands

- Abbruch bestehender verfallener Bausubstanz (ehem. Wohn-, Gewerbe-, Landwirtschaftsgebäude)

Verkehrsinfrastruktur

- innerörtlicher Straßenausbau
- Neubau / Sanierung Brückenbauwerke / Unterführungen
- Anlage von Stellflächen für Pkw
- Anlage von Schiffsanlegern (Wassertourismus)

In den Ortsteilen (Dörfer) der Hansestadt Osterburg (Altmark) ist ein dramatischer Leerstand (34 %) im Segment des traditionellen Wohnungsbaus der DDR zu verzeichnen. Es besteht offensichtlich nur eine geringe Nachfrage nach derartigen Mietwohnungen im dörflichen Umfeld, was auch in der Kernstadt Osterburg gilt.

Im Siedlungsverhalten der Bevölkerung hat sich in jüngster Zeit ein Wandel vollzogen, in allen ländlichen Gebieten geht der Trend in die kleinen und mittleren Städte. Das Leben in kleinen Dörfern ist immer weniger gefragt, was sich langfristig auf die Infrastruktur auswirken wird.

Die Hansestadt Osterburg (Altmark), als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, hat es sich zu einem Entwicklungsziel gemacht, die rückläufige Einwohnerzahl zu stoppen bzw. die Abnahme der Bevölkerungszahlen deutlich zu verlangsamen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 Wohnbebauung " Drescherhof" soll dazu beitragen, möglichst kurzfristig ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot anbieten zu können, um insbesondere den Abwanderungsgedanken entgegen zu wirken und die Zuwanderungsgedanken zu fördern.

Der Vorhabenträger verweist diesbezüglich jetzt schon auf eine große Resonanz bei den Einwohnern von Osterburg und bereits mehrfach erhaltene Anfragen aus dem Umfeld.

Ein Blick auf die Einwohnerentwicklung im Jahr 2015, insbesondere bezogen auf die Bevölkerungswanderung, bestätigt für die Kernstadt Osterburg einen positiven Trend.

Hansestadt Osterburg (Altmark) - Einwohner 31.12.2015
Einwohnergewinne / -verluste

Zuzüge:	317	
Wegzüge:	257	
Saldo:		+ 60 EW
Geburten:	50	
Sterbefälle:	108	
nat. Bevölkerungsentwicklung:		- 58 EW
Einwohnergewinn in der Stadt Osterburg:		2 EW

5. Städtebauliche Planung / Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Vorbemerkung
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde, gemäß § 12 BauGB Abs. 3, bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden.

5. 1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) in Anlehnung an § 4 Bau NVO festgesetzt, weil sie vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Im Plangebiet sind zulässig

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Am Standort ist die Errichtung von Wohngebäuden mit ein bis zwei WE, in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.
Darüber hinaus sind auch andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen möglich, wodurch dem Gebietsstatus eines WA entsprochen wird.

Folgende nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen sind in gebietsnaher Entfernung im Stadtgebiet der Hansestadt Osterburg (Altmark) vorhanden. Im Plangebiet wird dafür kein Bedarf gesehen.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden, bis auf die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, ausgeschlossen.
Das Plangebiet soll überwiegend die Nachfrage nach Bauflächen für Wohngebäude decken. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen fügen sich nicht in die deutlich wohnbaulich geprägte Umgebung ein und würden zu Lärmbelästigungen und erhöhtem Verkehrsaufkommen führen. Durch die geringe Größe der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 1 ha ist die Nutzung durch Vorhaben mit großem Flächenbedarf ohnehin schon ausgeschlossen.

5. 2 Maß der baulichen Nutzung

Dem § 17 der BauNVO entsprechend, werden im Plangebiet Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im Plangebiet werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GRZ) 0,8

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
Die Festsetzungen werden getroffen, um den Versieglungsgrad der Grundstücksflächen zu begrenzen und das Planungsziel, die Grundstücksentwicklung im Gebietscharakter der Umgebung zu entwickeln, zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 0,8 soll gewährleisten, dass bei maximal 2 Vollgeschossen keine höhere Verdichtung möglich ist.

Im Plangebiet wird die Zahl für Vollgeschosse, folgende Obergrenze festgesetzt:

- 2 Vollgeschosse, als Höchstmaß

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Festsetzung zur Traufhöhe erfolgt nicht. Damit kann das zweite Geschoss als vollwertiges Geschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden.
Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern, so dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt.

5. 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise, in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt, wodurch, trotz hoher Auslastung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Kompaktheit der Bebauung begrenzt werden soll.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die Wohnhäuser mindestens in einem Abstand von 3,0 m vom Straßenraum eingeordnet werden müssen. Zwecks Gewährleistung einer Randeingrünung, wird eine Überschreitung der Baugrenze nur in geringem Umfang (max. 0,3 m) und nur ausnahmsweise zugelassen, weil diese ohnehin mit einer Breite 3,0 m eng bemessen ist.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO zulässig

In den Baufeldern sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Garagen und Carports zulässig. Das gilt nicht für die Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes.

Garagen und Carports sind mind. 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt im Grundstück einzuordnen, damit sind Abstellmöglichkeiten für Pkw im Grundstück gegeben, so dass innerhalb der privaten Grundstücke Stellplätze für deren Besucher entstehen können, das gilt nicht für die Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes.

5. 4 Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Krumker Straße bereits gegeben.

Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Bebauungsgebietes erfolgt über eine befestigte, zweispurige Straße, die ringartig geschlossen und als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgebildet ist.

Im Bebauungsplan ist dieser Grundstücksteil, als Hauptverkehrsfläche festgesetzt.

Der Vorhabenträger wird für eine ausreichende Beleuchtung entlang der Erschließungstraße sorgen, sowie die Grundstückszufahrten zu den einzelnen Garagen/Carports bzw. Häusern herstellen.

Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Grundstücksbreite von 6,50 m ausgebildet. Bei einer nutzbaren Fahrbahnbreite von 5,50 m ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw gewährleistet. Im Plangebiet ist mit nur sehr geringem, den Anwohnern dienenden, Lkw Verkehr zu rechnen. Die Straße ist für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungsdienste ausreichend und durch Müllfahrzeuge ebenfalls befahrbar, so dass die Entsorgung unmittelbar an den Grundstücken erfolgen kann.

Für den ruhenden Verkehr ist im nördlichen Teil, auf einer an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksfläche, die Herstellung eines Besucherparkplatzes, mit 7 Stellplätzen, geplant.

Die Festsetzung dieser Grundstücksfläche erfolgte als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Besucherparkplatz".

Die Garagenflächen wurden von den Verkehrsflächen um mindestens 5,0 m abgerückt festgesetzt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können. Diese Festsetzung soll der Tatsache Rechnung tragen, dass in zahlreichen Haushalten Bedarf für das Abstellen eines zweiten Fahrzeuges vorhanden ist. Hierbei wird der private Zufahrtsbereich genutzt und der Verkehrsraum der Wohnstraßen gleichermaßen entlastet.

Für die Besucher werden 7 Besucherstellplätze im Plangebiet erstellt. Der Stellplatzschlüssel für die Besucherstellplätze ist 1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten. So ergibt sich bei insgesamt 27 Wohneinheiten ein Bedarf von 7 Stellplätzen für Besucher.
Diese Stellplätze sind dauerhaft als Parkplätze für die Allgemeinheit zu kennzeichnen. Die Regelungen für die zukünftige Pflege und Verkehrssicherungspflicht werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Erschließungsstraße als „verkehrsberuhigter Bereich" ist auch das Parken innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.
Parken ist jedoch nur auf gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Parkflächen werden durch eine andersfarbige Pflasterung gekennzeichnet. So werden damit dann insgesamt 17 öffentliche Parkplätze im Wohngebiet geschaffen und auch die Wege vom Parkplatz zu den Häusern verkürzt.

Zur Wahrung der Interessen angrenzender Grundstückseigentümer an einer rückwärtigen Erschließung ihrer Grundstücke sind, neben den bereits rechtlich gesicherten Wegerechten, zusätzliche Verkehrsflächen, als wasserdurchlässige bzw. unbefestigte, in Sackgassen endende Straßen (Nebenverkehrsflächen), in die Planung aufgenommen worden. (Stichstraßen / Wege, die einheitlich 5,25 m breit sind)
Die Festsetzung dieser Grundstücksflächen erfolgt als Nebenverkehrsfläche.

5. 5 Grünflächen

Der vorhandene zusammenhängende Grünstreifen im nördlichen Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.
Die Grünfläche ist für erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen.

Naturschutz und Forsten
Die allgemeinen Bestimmungen des BNatSchG sind in jedem Falle einzuhalten. So ist das Roden der Bäume außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Der Ersatz für die geplanten Baumfällungen ist entsprechend der Forderungen der gültigen Baumschutzsatzung der Hansestadt Osterburg zu berechnen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nach § 37 ff BNatSchG und des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG ist sicherzustellen, dass wild lebende Tierarten (Fledermäuse / Schwalben) nicht gestört und deren Lebensstätten während der Abrissarbeiten/ Baumrodungen nicht zerstört werden.

5. 6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die derzeitig bestehenden Wege- und Leitungsrechte, die zur Erschließung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücke dienen, bleiben grundsätzlich erhalten.
Eine ggf. erforderliche Anpassung der Sicherung der bestehenden Rechte (Dienstbarkeiten, Baulasten), auch aufgrund der veränderten Nutzerstruktur, erfolgt auf privatrechtlichem Weg.

Baulasten, die nicht mehr benötigt werden, gehen durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

Zur Wahrung der Interessen angrenzender Grundstückseigentümer an einer rückwärtigen Erschließung ihrer Grundstücke sind, neben den bereits rechtlich gesicherten Wegerechten, zusätzliche Verkehrsflächen, als wasserdurchlässige bzw. unbefestigte, in Sackgassen endende Straßen (Nebenverkehrsflächen, einheitlich 5,25 m breit), in die Planung aufgenommen worden.

6. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen.
Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem wasserrechtlich geschützten oder gesicherten Gebiet (Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Risikogebiet). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch die Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserverbandes Stendal - Osterburg, die sich in der Straße befindet, gewährleistet.
Eine detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung des Plangebietes.
Die Zustimmung zum Anschluss der Grundstücke wurde durch den Netzbetreiber, Wasserverband Stendal - Osterburg, bereits grundsätzlich erteilt.

Die Trinkwasserversorgung der einzelnen Grundstücke soll jeweils durch einen separaten Trinkwasser - Hausanschluss mit Absperrventil erfolgen.
Für das Plangebiet ist durch die Gemeinde, in Abstimmung mit dem Wasserversorger, dem Wasserverband Stendal - Osterburg, eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz sicherzustellen. Die Berechnung des Löschwasserbedarfs erfolgt, in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Größe der Gefahrenausbreitung, nach Tabelle 4.1. des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
Für den Grundschutz im Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h, für eine Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen.
Die Bereitstellung von Löschwasser im Plangebiet soll durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz gewährleistet werden.
Die benötigte Lieferleistung entspricht 1.600 l/min. und kann in der Regel von einem einzelnen Unterflurhydranten zur Verfügung gestellt werden.
Hydranten befinden sich:

- im Ahornweg vor Haus Nr. 5 und 19
- in der Krumker Straße vor Haus Nr. 7 und 17
- in der Seehäuser Straße vor Haus Nr. 7 und 12
- in der Straße Am Mühlenberg vor Haus Nr. 2

Der Nachweis über die gesicherte Bereitstellung der ausreichenden Löschwassermenge ist im Rahmen der Erschließungsplanung des Plangebietes zu erbringen.

Die Einleitung der häuslichen Abwässer der geplanten Bebauung soll durch Einleitung in den vorhandenen Abwasserkanal DN 300 des Wasserverbandes Stendal - Osterburg, der sich in der Krumker Straße befindet, erfolgen.
Für jedes Baugrundstück ist ein separater Hausanschluss geplant. Das Prinzip der lagemäßigen Einordnung der Abwasser - Hausanschlußkanäle für die Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke soll analog der Trinkwasser - Hausanschlussleitungen erfolgen.
Eine detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung des Plangebietes.
Die Zustimmung zum Anschluss der Grundstücke wurde durch den Netzbetreiber, Wasserverband Stendal - Osterburg, bereits grundsätzlich erteilt.

Für die Regenwasserbeseitigung der öffentlichen Bereiche ist der Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal in der Seehäuser Straße vorgesehen. Der Netzbetreiber ist die Hansestadt Osterburg.

Das Niederschlagswassers der einzelnen Baugrundstücke soll auf den privaten Grundstücken durch Versickerung in das Grundwasser eingeleitet werden.
Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Nachweis zu führen, dass die Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Größe der zur Verfügung stehenden unbebauten Flächen die schadlose Versickerung gestatten.

Gas- und Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die vorhandene Erschließungsanlage bzw. deren Erweiterung beabsichtigt.
Die Avacon AG betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zurzeit sind keine Vorhaben seitens der Avacon AG geplant.
Aus derzeitiger Sicht wird sich eine Umverlegung bzw. ein Rückbau von Anlagen nicht vermeiden lassen. Eine detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung des Plangebietes.
Die Zustimmung des Netzbetreibers, zum Anschluss der Grundstücke, ist einzuholen.

Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass

- Umverlegungen der Anlagen möglichst vermieden werden
- Mindest-/ Sicherheitsabstände zu den Anlagen eingehalten werden
- einer Über-/ Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung nicht zugestimmt wird
- bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist
- bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, dieses der Avacon AG mindestens 10 Werktage zuvor anzuzeigen und abzustimmen ist
- eine Kostenübernahme geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss
- die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der Avacon AG in Gardelegen zu erfolgen hat

Die Zustimmung zum Vorhaben entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.

Auf die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen, die dieser Begründung als Anlage beigefügten „Avacon Leitungsschutzanweisung“ zu entnehmen sind, wird ausdrücklich hingewiesen.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die vorh. Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz benötigt, ist es erforderlich rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom in Verbindung zu treten.
Bei Schriftwechsel ist folgende Adresse zu verwenden:

Deutsche Telekom Technik GMBH
Huylandstraße 18
38820 Halberstadt

Hinweise

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

- hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver - und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten

7. Bodenschutz

Zum vorsorgenden Bodenschutz sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen insbesondere nachstehende Grundsätze zu beachten:
Bodenschutzklausel:
Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Schutz des Mutterbodens
Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Belange der Bau-, Kunst- und archäologischen Denkmalpflege
Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege, jedoch Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen.
Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. In dem betroffenen Bereich sind archäologische Denkmale (eisenzeitliche und mittelalterliche Siedlungen sowie eine mittelalterliche Befestigung) bekannt, gemäß § 2 Abs. 3 DenkmSchG LSA.
Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Die Bodeneingriffe müssen baubegleitend dokumentiert werden.

In diesen Bereichen bedürfen Bodenbewegungen grundsätzlich der vorherigen Abstimmung und Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Stendal und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA(LDA) gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA.

Hinweise:

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

2. Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Stendal, Hospitalstraße 1-2, (Tel.03931/607333 oder 607372) 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 Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.
(§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)

3. 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 DenkmSchG LSA)

4. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen (§ 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA).
Antragsformulare können unter www. Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-denkmalschutz heruntergeladen werden.

5. Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA).

6. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S.3 DenkmSchG LSA).

7. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Th. Weber Tel. 039292/699824, Fax 039292/699850, E-Mail : tweber@lda.mk.sachsen-anhalt.de zur Verfügung (§ 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Altlasten:

1. Der Erzeuger/Besitzer der beim Vorhaben auf dem Grundstück anfallenden Abfälle, ist für deren Verwertung und/oder umweltgerechte Entsorgung, unter Einhaltung der geltenden Abfallentsorgungssatzung im Landkreis Stendal, auf zugelassenen Abfallbehandlungsanlagen / Deponien verantwortlich. Für Abfälle zur Beseitigung besteht Andienungspflicht an die kreisliche Abfallentsorgung gemäß § 4(3) der z.Z. geltenden Abfallentsorgungssatzung.

2. Das Vorhaben ist unter dem Gesichtspunkt der Abfallvermeidung und –verwertung auszuführen.

3. Die beim Vorhaben anfallenden Bauabfälle sind am Entstehungsort gesondert nach Abfallart zu sammeln, vor Verunreinigungen weitestgehend zu verschonen und ggf. zu entfrachten. Eine Vermischung von unterschiedlichen

Bauabfällen widerspricht dem Verwertungsgebot und ist satzungswidrig. Alt- und Abbruchhölzer (ASN 170201; ASN 170204* farbbeschichtet und imprägniert) dürfen nur unter Beachtung des Schadstoffpotentiales verwertet werden. Die Verbrennung dieser Hölzer in Kleinfeuerungsanlagen ist nur gestattet, wenn es naturbelassen im Sinne der DIN 51731 (Holzbrikett) ist. Das Verbrennen von Altholz und anderen Abfällen auf der Baustelle ist untersagt.

4. Bauabfälle sind, soweit möglich, den Wirtschaftskreislauf zuzuführen. Entsprechende Nachweise sind der unteren Abfallbehörde auf Anforderung zu übergeben.

5. Die Entsorgungsnachweise von nicht verwertbaren Bauabfällen sind der unteren Abfallbehörde ebenfalls auf Anforderung vorzulegen.

6. Spezielle Forderungen

Das anfallende Bau- und Abbruchholz, das nicht wiederverwendet wird, ist auf der Baustelle in die Sortimente gemäß Anhang III der Altholzverordnung (- Gängige Altholzsortimente -) zu sortieren und der Entsorgung zuzuführen:

Sofern keine Trennung auf der Baustelle erfolgt, ist bei Altholz aus dem Abbruch und Rückbau davon auszugehen, dass es sich insgesamt um Holz der Zuordnungsklasse AIV mit dem Abfallschlüssel 170204* handelt.
Da es sich bei dem Abfall 170204* um besonders überwachungsbedürftigen Abfall handelt, ist ggf. rechtzeitig der erforderliche Entsorgungs-, Verwertungsnachweis zu erstellen.
Sofern Bau- und Abbruchholz als Brennholz beim Abfallerzeuger in Kleinfeuerungsanlagen Verwendung finden soll, ist durch Abfallanalyse (Probenahme und Analyse sind von einem einschlägigen Fachbüro auszuführen) der Nachweis gegenüber der unteren Abfallbehörde zu erbringen, dass das Holz der Zuordnungsklasse A I zugerechnet werden kann.

- Schornsteine sind gesondert zu halten und in einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen, sofern nicht der Nachweis über die Verwendbarkeit entsprechend LAGA-Merkblatt: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 Stand 6. November 2003 erbracht wird.

- Teerpappe ist unter ASN 170303* als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zur Beseitigung und ab dem 1.06.05 in einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Es ist ein Entsorgungsnachweis zu führen.
- Bei der Entsorgung des Asbests ist die TRGS 519 einzuhalten. Die Asbestabfälle sind Abfälle zur Beseitigung. Sie sind deshalb in einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.

- Da es sich bei den Asbestplatten um besonders überwachungsbedürftigen Abfall mit der Abfallschlüsselnummer 170605* handelt, ist ggf. rechtzeitig der erforderliche Entsorgungs-, Verwertungsnachweis (ENV) zu erstellen.

- Beim Abbruch sind die, als belastet erkannten Bauwerksteile von dem unbelasteten Material getrennt zu halten. Entsprechende Vorgaben sind durch den Bauherren zu veranlassen.

- Sollten sich während der Baumaßnahme auffällige Verunreinigungen zeigen, ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde umgehend zu unterrichten.

8. Flächenbilanz / Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland:	ca. 9.450 m²
Planstraße:	ca. 3.200 m²
öffentliche Grünfläche:	ca. 3.650 m²
Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 16.300 m²
Anzahl Wohneinheiten (WE):	27 WE
Anzahl private Stellplätze:	mind. 27 Stpl.
Besucherstellplätze:	17 Stpl.
Größe des Vorhabengebietes:	ca. 16.000 m²

9. Kosten- und Realisierungsrahmen

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger.
Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben kurzfristig in mehreren Bauabschnitten zu realisieren.
Einzelheiten zu den Realisierungsfristen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

10. Planungsalternativen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Grünflächen und öffentliche Kinderspielplätze vorhanden.
Der Bedarf an kostengünstigen Eigenheimen für junge Familien und altersgerechtes Wohnen ist in Osterburg nach wie vor vorhanden.
Eine weitere Nutzung als Gewerbestandort und Garagenkomplex ist nicht mehr gewünscht. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt, vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, stellt der Entwurf des Flächennutzungsplans das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dar. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich erwünscht, diesen Innenbereich für Eigenheime zu entwickeln.
Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

11. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224), 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098), 13. Dezember 2006 (BGBl I S. 2878), 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586, 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (KVG - LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Baunutzungsverordnung 1990 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
geändert am 22. April 1993 (BGBl. S. 466) und am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
In der Fassung vom 1. September 2013
geändert am **17. Juni 2014** (GVBl. S. 288)

Unterschrift Planverfasser