

ENTWURF  
STAND: JUNI 2022

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 08/2021 „AM BAHNDAMM“ STADT ARENDSEE (ALTMARK)**

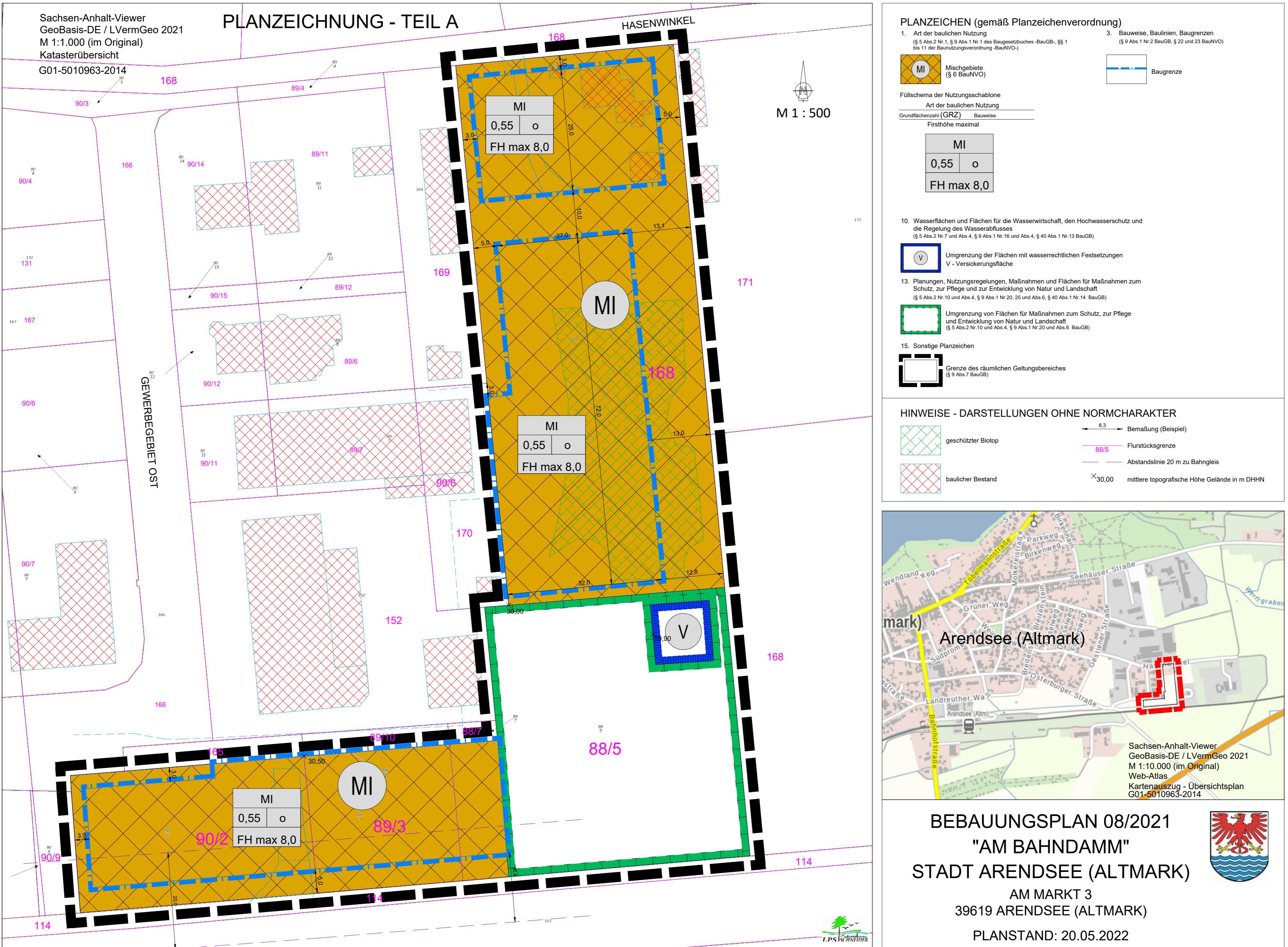
AUFGESTELLT DURCH DIE



**STADT ARENDSEE (ALTMARK)  
DER STADTRAT  
AM MARKT 3  
39619 ARENDSEE (ALTMARK)**

BESTEHEND AUS:

PLANZEICHNUNG – TEIL A  
TEXTFESTSETZUNGEN – TEIL B  
HINWEISE - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT  
ARTENSCHUTZFACHBEITRAG



## TEXTFESTSETZUNGEN – TEIL B

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BIS 20 BAUNVO)

- (2) Die überbaubaren Flächen werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,55 festgesetzt.
- (3) Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
- (4) Für das Wohn- und Geschäftsgebäude wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen bestimmt.

#### BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

- (5) Als Bauweise wird die offene Bauweise bestimmt.

#### HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BAUNVO)

- (6) Für die Gebäude wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 8 m festgesetzt.
- (7) Für die Höhenbegrenzung wird die mittlere Höhe des Geländes laut Planzeichnung als Bezug bestimmt. Bezugspunkt für bauliche Anlagen im zentralen und nördlichen Baufeld ist der Schnittpunkt der Flurstücke 88/5, 168 und 170 mit einer Geländehöhe von 30,0 m DHHN. Bezugspunkt für bauliche Anlagen im südlichen Baufeld ist der Schnittpunkt der Flurstücke 89/7, 90/2 sowie 89/10 und 165 mit einer Geländehöhe von 30,50 m DHHN.

#### FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

- (8) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Strauchgruppe auf einer Fläche von 230 m<sup>2</sup> gem. Pflanzenliste anzupflanzen. Im städtebaulichen Vertrag sind weitergehende Regelungen zur Anpflanzung und Pflege enthalten.
- (9) Die Anpflanzungen im Plangebiet sind spätestens bis ein Jahr nach der Genehmigung des Bebauungsplanes in der Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.
- (10) Im Bereich des Flurstücks 88/5 ist eine zusammenhängende Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan mit dem Zielbiotoptypen RSA (Silbergrasflur) und RSY (sonstiger Sandtrockenrasen), wie vor dem Eingriff, festgesetzt.

#### PFLANZENLISTE:

<u>STRÄUCHER BIS 1,5 - 5 M</u>	<u>QUALITÄT: HÖHE 60 – 100</u>
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubinigosa	Wein-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

<u>STRÄUCHER BIS 1,5 M</u>	<u>QUALITÄT: HÖHE 40 – 60, 3 TRIEBE</u>
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa pimpinellifolia	Bibernell – Rose
Rosa villosa	Apfelrose
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### NATURHAUSHALT UND ARTENSCHUTZ

Außerhalb des Geltungsbereichs ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein Ersatzbiotop in der Größe des geschützten Biotopes im Plangebiet anzulegen.

Im städtebaulichen Vertrag sind weitergehende Regelungen getroffen, die fristgerecht umzusetzen sind.

Maßnahmen, die nicht dauerhaft sind und / oder keinen bodenrechtlichen Bezug haben, werden im städtebaulichen Vertrag geregelt und sind fristgerecht umzusetzen.

### TELEKOMMUNIKATION

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

### KAMPFMITTEL

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Jedoch sind im Norden des Plangebietes Teilflächen als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Daher ist bei neuen Erdaufschlüssen der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen (Sachgebiet 32.2 Ordnungsamt Altmarkkreis Salzwedel).

Bei Kampfmittelfund ist es unter anderem zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 20. April 2015 verboten, diese zu berühren (Hinweis auf die Gefahrenabwehrverordnung).

### ABFALLENTSORGUNG

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) zuzuführen.

Die Nachweisführung der Entsorgung richtet sich nach § 50 KrWG in Verbindung mit den rechtlichen Anforderungen der Nachweisverordnung.

### BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf den unmittelbaren Baubereich beschränkt bleiben, die am Ende der Bauarbeiten bei Erfordernis durch Tiefenlockerung zu beseitigen sind. Auf DIN 18915 wird verwiesen.

Werden bei Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gem. § 4 (2) BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

## WASSERSCHUTZ

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln.

Offene Versickerungsflächen / Mulden sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden an Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

## BODENDENKMALPFLEGE - ERHALTUNGSPFLICHT GEMÄß § 9 (3) DENKMSCHG LSA

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

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA).

## BRANDSCHUTZ

Gebäude-, Industrie- und Gewerbeanlagen müssen für die Feuerwehr zugänglich sein. Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u. ä. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14 090 und der in Sachsen-Anhalt gültigen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zur Verfügung stehen (Sicherung der Durchführung von Rettungseinsätzen).

Die unter Punkt 2.9 Löschwasserversorgung und Brandschutz beschriebenen Maßnahmen in der Begründung zum Bebauungsplan sind umzusetzen.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Diese Zufahrtswege sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für die Feuerwehr ständig freizuhalten und entsprechend zu kennzeichnen.

**ENTWURF**  
**STAND: JUNI 2022**

**BEGRÜNDUNG**  
ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 08/2021**  
**„AM BAHNDAMM“**  
**STADT ARENDSEE**

---

AUFGESTELLT DURCH DIE



**STADT ARENDSEE**  
**DER STADTRAT**  
**AM MARKT 3**  
**39619 ARENDSEE (ALTMARK)**

---

ARENDSSEE, 02.11.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	VERANLASSUNG UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG	3
1.2	PLANGRUNDLAGEN	3
1.3	LAGE UND GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
1.4	PLANVERFAHREN	4
1.4.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / FRÜHZEITIGE BÜRGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	4
1.4.2	LANDESPLANERISCHE ABSTIMMUNG	5
1.4.3	AUSLEGUNGSBESCHLUSS	5
1.4.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, BETEILIGUNGEN UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN	5
1.5	ZIELE UND BELANGE DER RAUMPLANUNG	7
1.5.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2010	7
1.5.2	REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN (REP) ALTMARK 2019	8
1.5.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER STADT ARENDSEE 1992	9
2	PLANINHALT	10
2.1	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	10
2.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN	10
2.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN	11
2.4	HÖHE BAULICHER ANLAGEN	11
2.5	BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN	11
2.6	VERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE	11
2.7	BAHNANLAGEN DER DEUTSCHE BAHN AG	12
2.8	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
2.9	VER- UND ENTSORGUNG - ERSCHLIEßUNG	13
3	SCHUTZGÜTER UND SCHUTZFUNKTIONEN	15
3.1	BERGBAURECHTLICHE BELANGE	15
3.2	IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	15
3.3	DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	16
3.4	NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	16
3.5	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	16
3.6	WASSERSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	16
3.7	ABSTAND ZUR BAHNTRASSE	16
4	FLÄCHENBILANZIERUNG	17
5	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG	17
6	ALTERNATIVENPRÜFUNG	18

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1	LAge DES PLANGEBIETES	3
ABBILDUNG 2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
ABBILDUNG 3	REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN 2005 (LINKS) UND 2019 (IN AUFSTELLUNG, RECHTS)	8

## 1 GRUNDLAGEN

### 1.1 VERANLASSUNG UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG

An das Gewerbegebiet Bemixenberg angrenzend sind laut Flächennutzungsplan weitere Bauflächen zur Entwicklung verfügbar.

Auf dieser Grundlage hat die Firma Metallbau Herbst an ihren bestehenden Produktionsbetrieb angrenzend, Flächen gesichert, um eine ortsnahe Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen.

Gegenwärtig ist dieser Planstandort im Außenbereich.

Daher ist eine Bebauung aktuell unzulässig und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Am Bahndamm“ ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Produktionsstätte, angrenzend am Bereich des Gewerbegebietes „Bemixenberg“ in Arendsee, zu schaffen.

Dadurch soll die bauordnungsrechtliche Grundlage für die Bebauung mit Werkhallen für die Produktion und Lagerung, Büro- und Geschäftsbauten sowie Wohnbebauung für Werksangehörige und / oder Auszubildende ermöglicht werden.

### 1.2 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage der Bauleitplanung ist § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan wird auf Basis des Flurkartenauszuges entwickelt und dargestellt.

Die Belange des westlich angrenzenden Gewerbegebietes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Am Bahndamm“ zu berücksichtigen.

### 1.3 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage von Arendsee, an das bestehende Gewerbegebiet „Bemixenberg“ angrenzend.

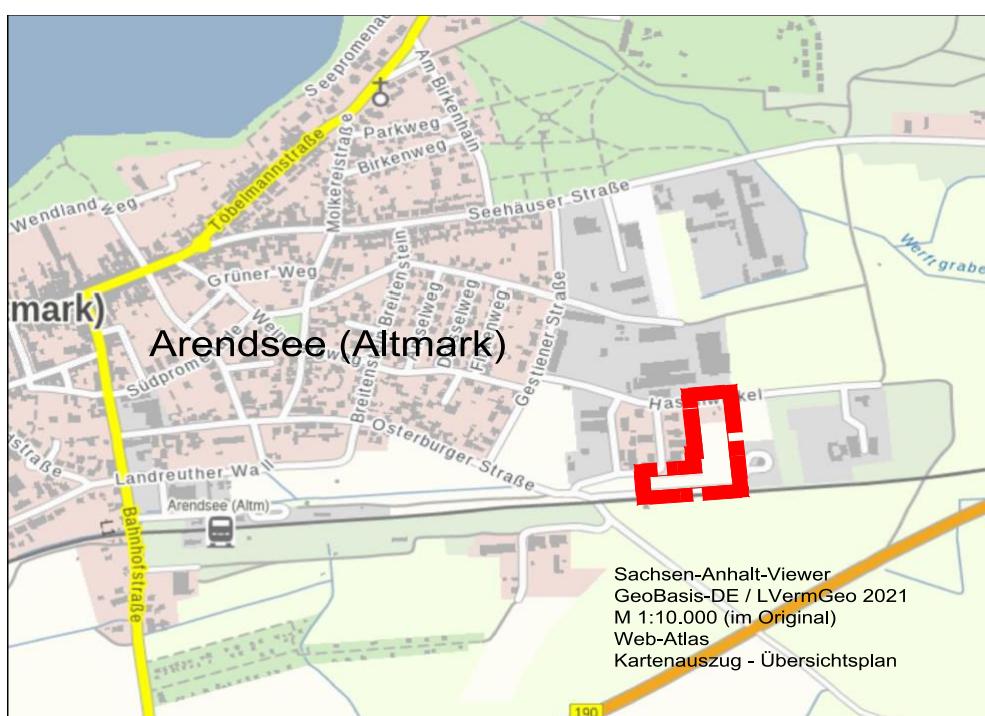


ABBILDUNG 1 LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 168, 88/5, 89/3 und 90/2 der Flur 3 Gemarkung Arendsee mit einer Fläche von ca. 1,3 ha.

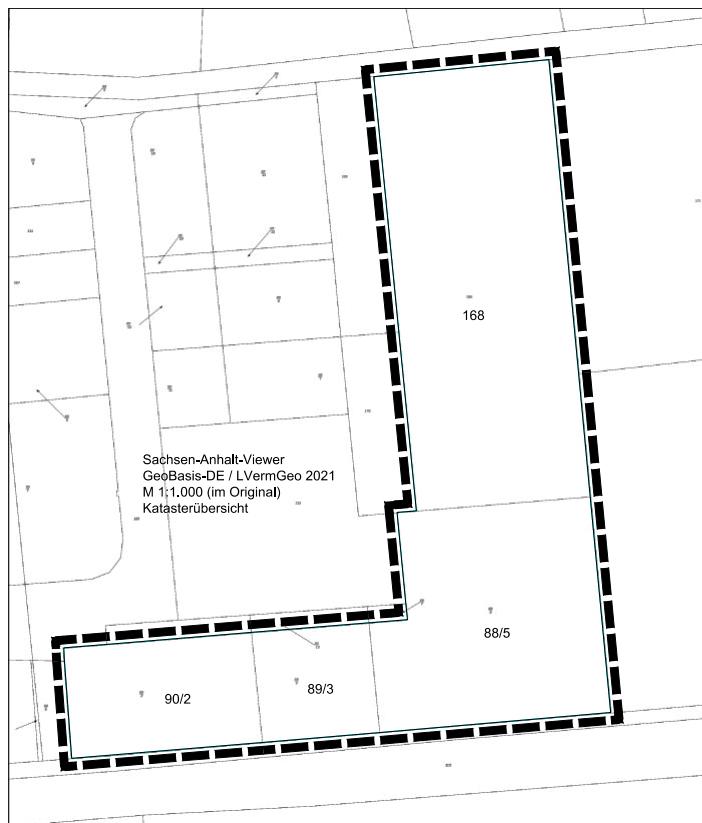


ABBILDUNG 2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

#### 1.4 PLANVERFAHREN

Der Bauleitplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.  
Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

##### 1.4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / FRÜHZEITIGE BÜRGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Stadtrat der Stadt Arendsee (Altmark) hat am 08.11.2021 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den B-Plan Nr. 08/2021 „Am Bahndamm“ in Arendsee aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Altmarkkreis Salzwedel am 26.01.2022.

Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgen im Zeitraum vom 03.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022.

Die Ergebnisse sind in den aktuellen Planstand eingeflossen.

#### 1.4.2 LANDESPLANERISCHE ABSTIMMUNG

Mit Schreiben vom 24.02.2022 teilt das Ministerium für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde mit, dass das „Vorhaben nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen sind nicht erkennbar. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.“

Eine weitere Beteiligung im Auslegungsverfahren ist nicht erforderlich, wenn sich die Grundzüge der Bauleitplanung nicht wesentlich ändern.

#### 1.4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Arendsee (Altmark) hat am 11.10.2022 in öffentlicher Sitzung gemäß beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Am Bahndamm“ der Stadt Arendsee (Altmark) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Altmarkkreis Salzwedel am 09.11.2022.

#### 1.4.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, BETEILIGUNGEN UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN

„Die Entwurfsunterlagen bestehen aus Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen vom 18.08.2022 bis einschließlich 20.08.2022 im Bauamt der Stadt Arendsee, Am Markt 3, 39619 Arendsee während folgender Zeiten:

montags: 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
dienstags: 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

mittwochs: 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr

donnerstags: 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

freitags: 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr

für Jedermann's Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist ist Gelegenheit zur Erörterung gegeben, Anregungen und Hinweise können schriftlich oder zur Niederschrift von Jedermann vorgebracht werden. Eine Einsendung ist jederzeit auch per E-Mail möglich an: [info@stadt-arendsee.de](mailto:info@stadt-arendsee.de)

Wenn das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt werden soll, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers erforderlich. Nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Am Bahndamm“ unberücksichtigt bleiben.

Solange die Zugangsbeschränkungen der COVID-19 Pandemie bestehen, ist eine telefonische Vereinbarung zur Einsichtnahme im Bauamt der Stadt Arendsee (Altmark) erforderlich.

Die amtliche Bekanntmachung sowie die Planunterlagen können zusätzlich im Internet unter

<https://arendsee.info/stadt-arendsee/gemeinde/bekanntmachungen/>

und im zentralen Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt

[https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi\\_in\\_kommunen.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html) >rechtsseitig Bauleitplanung>Übersicht mit Adressen und Informationen< eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

- untere Naturschutzbehörde zu Eingriff und Ausgleich, Artenschutz,
- untere Wasserbehörde zu Niederschlagsversickerung;
- untere Bodenschutzbehörde zu Versiegelung und Bodenerosionsschutz

Den Unterlagen des Bebauungsplanes sind der Umweltbericht sowie der Artenschutzfachbeitrag beigefügt.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 e DSGVO und dem Datenschutzgesetz LSA.

Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.“

## 1.5 ZIELE UND BELANGE DER RAUMPLANUNG

Gemäß § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) soll durch die Instrumente der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung bewirkt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilläumen führt.

Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Nr. 3 ROG i. V. m. § 4 LEntwG LSA sind Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

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

### 1.5.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 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. Er beinhaltet Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die verbindliche respektive zu berücksichtigende Vorgaben darstellen.

Der Bereich um Arendsee ist Bestandteil einer überregionalen Entwicklungsachse.

In Nord- Südausdehnung beurteilt der LEP-LSA diese Achse von europäischer Bedeutung. In Ost- Westausdehnung befindet sich eine überregionale Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung.<sup>1</sup>

Im Süden von Arendsee verläuft die B 190 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße.

Eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B190n ist für Ortsumgehungen auf der Strecke der B190 Seehausen - Salzwedel in Planung.

Diese Strecke ist als Verbindung zwischen den geplanten Autobahnen A39 (Lüneburg – Wolfsburg) und A14 (Magdeburg – Schwerin) vorgesehen und soll den großräumigen und überregionalen Verkehr verbessern und zur Entlastung des nachgeordneten Straßennetzes beitragen (Z79).

Arendsee gehört zum ländlichen Raum mit günstigen Potenzialen im Tourismus.

Die Standortvorteile sollen für den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden. (G8)

Der LEP-LSA stellt den Bereich um den Arendsee als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Gebiet um Arendsee“ dar.

Es ist ein prioritärer Standort der Markensäulen Blaues Band (Wassertouristik) und Straße der Romanik.

Die Altmark ist touristische Schwerpunktregion für den Landurlaub mit spezieller Vernetzung zum Rad-, Wasserwander-, Gesundheits- und Reittourismus (Aktivtourismus). Die Altmark ist als wirtschaftlich strukturschwache Region besonders auf die Entwicklung touristischer Angebote angewiesen. Der Arendsee verfügt über ein großes Potenzial zur Schaffung solcher Angebote. (G142)

Ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Teile der Altmark“ reicht von Süden bis in das Plangebiet hinein<sup>2</sup>. (G122)

Westlich von Arendsee befindet sich das Vorranggebiet Rohstoffgewinnung XIV „Quarzsand Kläden“. An diesem Standort werden seit 1929 hochwertige Quarzsande gewonnen.

<sup>1</sup> (Beikarte 1, Magdeburg – Rostock / Schwerin, Lübeck, Hamburg)

<sup>2</sup> ... wobei diese Darstellung eher eine Ungenauigkeit der Kartendarstellung aufgrund des Maßstabes darstellt.

Die vorhandenen Vorräte > 4 Mio. t sollen langfristig als Quarzsandrohstoffbasis gesichert und erhalten werden. (Z136)

Nördlich des Arendsee schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Niederungen der Altmark“ an (G90).

Dem Ort Arendsee wurde im LEP-LSA 2010 keine zentralörtliche Funktion der oberen oder mittleren Stufe zugewiesen.

#### SONSTIGE GRUNDSÄTZE:

- Die Kulturlandschaft in Sachsen-Anhalt soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Dabei sollen ihre historischen Elemente bewahrt und entwickelt werden.
- Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur sollen gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, dabei soll das Querschnittsziel der Familienfreundlichkeit bereits in den Planungsphasen berücksichtigt werden.
- Die Raumannsprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich aufeinander abgestimmt werden.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden.
- Flächendeckend sollen Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und des Zugangs zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden.
- Barrierefreiheit im weitesten Sinne soll als Querschnittsziel in allen Planungsphasen verankert werden.

#### 1.5.2 REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN (REP) ALTMARK 2019

Im REP Altmark sind die Grundsätze der Raumordnung nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) und die Grundsätze und Ziele nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalts (LEP-LSA) regionalisiert ausgearbeitet.

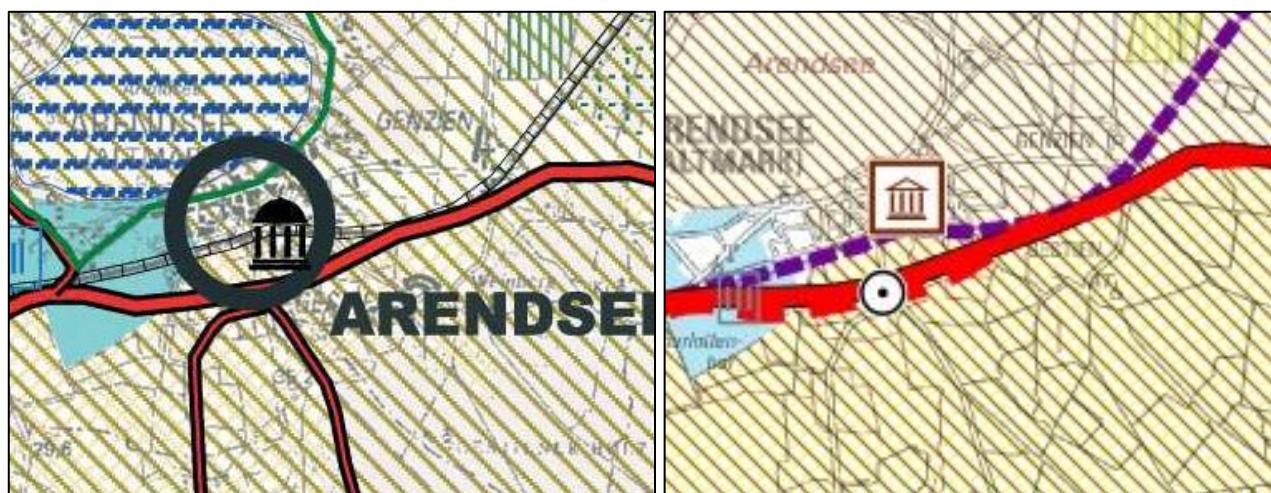


ABBILDUNG 3 REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN 2005 (LINKS) UND 2019 (IN AUFSTELLUNG, RECHTS)

Folgende Aussagen beschränken sich auf Inhalte des REP von 2019, die nicht bereits im vorrangegangenen Kapitel „Landesentwicklungsplan ...“ betrachtet wurden.

Wesentliche Änderung des REP 2019 gegenüber dem REP 2005 betrifft die Verkehrsentwicklung südlich des Plangebietes.

Auf eine nähere Erläuterung der Darstellungen des alten REP von 2005 wird verzichtet.

„Die Altmark soll als wirtschaftlich und ökologisch attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Landschaftsraum nachhaltig gestaltet, wo erforderlich, geordnet werden.“

Die Grundlagen für die weitere, den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgenden Entwicklung der Altmark, werden vor allem in der Stärkung der Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft, im weiteren Ausbau einer modernen Infrastruktur, im Schutz und der schonenden Nutzung der Landschafts- und Naturraumpotenziale sowie in der Bewahrung einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft und der damit unverwechselbaren regionalen Identität gesehen.<sup>3</sup>

Arendsee gehört zum ländlichen Raum, der durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet ist.

Der Ort Arendsee ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum dargestellt.

Südlich des Arendsees und westlich der Stadt Arendsee ist eine größere Fläche als Vorranggebiet für Wassergewinnung III „Bereich Arendsee“ festgelegt.

Für den Ort ist ein regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege festgelegt. Diese Standorte sind historische Gebäude, Anlagen und Ortskerne, die als Landmarken wirken und öffentlich zugänglich sind. Sie stellen eine Bereicherung der Kulturlandschaft der Altmark dar.

Es handelt sich hierbei um das überregional bedeutende Kloster mit Park. (Z102)

Südlich von Arendsee verläuft eine derzeit stillgelegte Bahntrasse für die Verbindung Salzwedel – Geestgottberg (Wittenberge).

Diese ist als Trasse dahingehend raumordnerisch zu sichern, dass bei einem entsprechenden Bedarf eine Aktivierung der Strecke, insbesondere auch für die touristische Nutzung, erfolgen kann.

Die Schieneninfrastruktur ist zu erhalten und von einer Überbauung freizuhalten. (Z37)

Der Arendsee und der gleichnamige Ort sowie Teilflächen südlich der B190 zählen zum Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Gebiet um Arendsee“(G98).

Es ist in der Darstellung des REP wesentlich größer als die Darstellung im LEP.

Es integriert das Plangebiet und reicht über die Bundesstraße weiter nach Süden bis zur „Altmärkischen Höhe“.

Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. (G90)

### 1.5.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER STADT ARENDSEE 1992

Der FNP für die Stadt Arendsee (Altmark) ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan.<sup>4</sup> Mehrere Änderungen des FNP haben keinen Belang auf die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Der FNP stellt für das Plangebiet „Flächen für Gewerbegebiete“ (gewerbliche Baufläche) dar.

---

<sup>3</sup> [https://www.altmark.eu/.../Aufstellung\\_REP\\_mit\\_UWB\\_Internet\\_opt.pdf](https://www.altmark.eu/.../Aufstellung_REP_mit_UWB_Internet_opt.pdf)

<sup>4</sup> Rechtskraft vom 01.12.1992

## 2 PLANINHALT

### 2.1 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Planung ist durch zwei konträre Grundlagen und Rahmenbedingungen geprägt. Einerseits wird das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee entwickelt und stellt eine raumplanerisch sinnvolle Erweiterung der Bauflächen in östlicher Richtung dar.

Für die ortsnahe Erweiterung der im Gewerbegebiet „Bemixenberg“ ansässigen Firma „Metallbau Herbst“ gibt es ansonsten keine (zweckmäßige) Alternative, außer der Verlagerung des gesamten Gewerbebetriebes.

Andererseits sind im Plangebiet verschiedene Biotoptypen im Bestand naturschutzrechtlich sehr hochwertig und in Teilen darüber hinaus naturschutzrechtlich geschützt.

Eine bauliche Nutzungsentwicklung steht, bzw. stand in Frage, da die Zerstörung oder eine sonstige erhebliche Beeinträchtigung geschützter Biotope verboten ist<sup>5</sup>.

Die bauliche Entwicklung des Planungsraumes ist nur im Zusammenhang mit dem Ersatz des geschützten Biotops und umfangreichem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Während die Halle im südlichen Bereich des Plangebietes schnellstmöglich errichtet werden soll, ist die geplante Halle im Zentrum, östlich des bestehenden Gewerbegebietes, mittelfristig bis langfristig geplant.

Das Wohn- und Geschäftsgebäude im Norden des Plangebietes (auf Flurstück ist für den zeitnahen bis mittelfristigen Horizont geplant.

### 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Die Bauleitplanung soll im Wesentlichen folgende bauliche Nutzungen ermöglichen:

- Werkhallen für Produktion und Lagerung
- Büro- und Geschäftsbauten sowie
- Wohnbebauung für Betriebsangehörige / Auszubildende

Daraus ergibt sich für das Plangebiet eine Mischung der Nutzungen, kein reines Gewerbe. Die bauliche Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt.

MISCHGEBIET (MI)  
gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

ZWECKBESTIMMUNG UND ART DER NUTZUNG  
gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1; 2 und 4 BauNVO

Im Plangebiet wird die Nutzung als Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe geplant.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 sowie Nr. 5 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets ausgeschlossen.

---

<sup>5</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG); § 30 Gesetzlich geschützte Biotope

## 2.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 19 BauNVO)

Die Obergrenze zur Bestimmung der Grundflächenzahl für Mischgebiete ist gem. § 17 BauNVO die GRZ 0,6.

Als Grundlage der baulichen Nutzung liegt ein städtebaulicher Entwurf vor (siehe Anhang), der die wesentlichen geplanten baulichen Anlagen beinhaltet.

Mit der im städtebaulichen Entwurf dargestellten geplanten baulichen Nutzung, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird eine GRZ von 0,49 erreicht.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht geplant.

Um derzeitig nicht erkennbare kleinere untergeordnete bauliche nutzungen zu gewährleisten, wird die maximal zulässige GRZ mit 0,55 festgesetzt.

Für das Wohn- und Geschäftsgebäude wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen bestimmt.

## 2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Höhe der gewerblich genutzten baulichen Anlagen wird mit maximal acht Meter (Firsthöhe - FH) festgesetzt.

Dafür gibt es zwei Bezugspunkte.

Bezugspunkt für bauliche Anlagen im zentralen Baufeld ist der Schnittpunkt der Flurstücke 88/5, 168 und 170 mit einer Geländehöhe von 30,0 m DHHN.

Bezugspunkt für bauliche Anlagen im südlichen Baufeld ist der Schnittpunkt der Flurstücke 89/7, 90/2 sowie 89/10 und 165 mit einer Geländehöhe von 30,50 m DHHN.

Da es keinen Lageplan für das Plangebiet gibt, werden diese Höhen als mittlere Höhen definiert.

## 2.5 BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Die baulichen Anlagen werden in offener Bauweise errichtet. § 22 Absatz 2 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.

## 2.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Norden des Plangebietes ist gem. des Kartendienstes Google Maps durch die Straße „Gewerbegebiet Ost“ erschlossen.

Die geplante Halle im zentralen Planbereich (Flurstück 168) wird über das Betriebsgelände der Firma Metallbau Herbst erschlossen, da die Plangebietsfläche als Erweiterung des Betriebsgeländes fungiert.

Die nahezu geradlinige Zuwegung für die Feuerwehr ist über das Betriebsgelände gewährleistet. (§ 5 BauO LSA)

Die geplante bauliche Anlage (im Süden des Plangebietes), im Bereich der Flurstücke 89/3 und 90/2 ist entweder direkt von der Straße „Gewerbegebiet Ost“ bzw. über das Firmengelände von Metallbau Herbst erreichbar.

Westlich dieser Halle soll eine Stellplatzanlage für Betriebsangehörige angelegt werden.

## 2.7 BAHNANLAGEN DER DEUTSCHE BAHN AG

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Salzwedel–Geestgottberg. Sie verbindet die Hansestadt Salzwedel im Nordwesten der Altmark entlang der Nordgrenze der Altmark mit dem Ort Geestgottberg in der Nähe der brandenburgischen Stadt Wittenberge. Sie ist eingleisig und nicht elektrifiziert. Seit 2004 wird sie nicht mehr planmäßig befahren.

Grundsätzliche Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen nicht. Die Bahnstrecke ist an die Deutsche Regionaleisenbahn GmbH (DRE) verpachtet.

„Allgemein und vorsorglich möchten wir jedoch auf die durch einen möglichen Bahnbetrieb der Strecke 6901 Salzwedel - Geestgottberg hervorgerufenen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc., ...) hinweisen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und festzusetzen.  
Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.“<sup>6</sup>

### ABSTAND ZUR BAHNTRASSE

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan<sup>7</sup> wurde unter anderem eine Festlegung zum einzuhaltenden Abstand zum Bahngelände getroffen, die nicht zweifelsfrei als Festsetzung erkennbar ist.

Die Darstellung lautet:

„Bei der Bebauung ist ein Abstand von 20 m zu den Anlagen der Deutschen Reichsbahn freizuhalten.“

In der aktuellen Planung rückt die Baugrenze bis ca. 14,5 m an die Bahnlinie. Da in der Stadt Arendsee inzwischen Wohngebäude mit einem wesentlich geringeren Abstand zur Bahntrasse genehmigt wurden, ist die Abstandsregelung des überholt und wird in diesem Bebauungsplan angewandt.

Vorschriften über einen Mindestabstand zwischen Baugrundstücken und Bahngleisen gibt es nicht generell. Zum Abstand der Bahntrasse wird keine Festsetzung getroffen.

## 2.8 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im südöstlichen Raum des Geltungsbereiches ist in einem Teilbereich des Flurstücks 88/5 eine Grünfläche mit krautiger Vegetation sowie Bäumen und Büschen vorhanden. Diese Fläche wird in ihren Strukturen erhalten. Nähere Informationen dazu beinhaltet der Umweltbericht.

<sup>6</sup> Stellungnahme Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 01.02.2022

<sup>7</sup> Bebauungsplan 08 – Gewerbegebiet Gestiner/Osterburger Straße Stadt Arendsee; Ergänzung der Verfahrensakte; Arendsee Altmark; 07.09.1992 (Ergänzung zur Begründung...)

## 2.9 VER- UND ENTSORGUNG - ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.  
Dazu erfolgen im Einzelnen weitere Darstellungen.

### BRANDSCHUTZ

Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude, Industrie- und Gewerbeanlagen für die Feuerwehr zugänglich sind, das heißt, dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können. Dies ist in nächster Planungstiefe zu beachten.

Hinweise und Forderungen zum Brandschutz sind dem gesonderten Blatt „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ zu entnehmen.

### LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann gesichert werden.

Es ist gemäß den Anforderungen des DVGW Regelwerk; Technische Regeln- Arbeitsblatt W405 Tabelle 1 eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Hallenbauwerke weisen in der Regel keine feuerbeständigen, feuerhemmenden Umfassungen/Außenwände auf.

Die Gefahr der Brandausbreitung wird als mittel eingestuft.

Daher wird eine Bereitstellung von min. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden im Löschbereich gesichert.

Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405

Der nächstliegende Hydrant mit einer gesicherten „Anspeisung“ befindet sich an der Straße „Gewerbegebiet Ost“ und bei „Hasenwinkel“ Nr. 7.

Weitere nutzbare Hydranten befinden sich im Nahbereich des Plangebietes.

### TRINKWASSERVERSORGUNG

Die zentrale Trinkwasserversorgung ist gesichert.

### ABWASSERENTSORGUNG

Die zentrale Abwasserentsorgung ist gesichert.

### ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung für die bauliche Nutzung ist gewährleistet.

Ein Teil der für die Nutzung erforderlichen Elektroenergie wird über Dachflächen-Photovoltaikanlagen eingespeist.

#### TELEKOMMUNIKATION

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Weitere Hinweise sind der Unterlage (Extrablatt) „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ zu entnehmen.

#### AVACON

Gasverteilungsanlagen, Gashochdruckleitungen, Gasregelstation und Fernmeldeleitung liegen im Anfragebereich.

Der Anfragebereich liegt innerhalb von Sperrflächen.

Im Auskunftsbereich befinden sich Gas - Hochdruckleitungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden eine Hausanschlussleitung Gas.

Die Stellungnahme und Planunterlagen wurden dem Vorhabenträger übergeben.

Die Belange sind im Bauausführung zu beachten, bzw. einzuhalten.

Für die Bauleitplanung ergeben sich keine weiteren Belange bzw. Festsetzungen.

#### KATASTROPHENSCHUTZ /KAMPFMITTELFREIHEIT

Keine Belange

#### ALTLASTEN

Keine Belange

#### NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Der anfallende Niederschlag von den Dachflächen wird über offene Versickerungsflächen / Versickerungsmulden versickert, bzw. verdunstet.

Das im Bereich angrenzender Grünflächen anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Stellplätze wird über Versickerungsflächen / -mulden versickert, bzw. verdunstet.

Es stehen ausreichend Flächen für die Versickerung des anfallenden Niederschlages zur Verfügung.

Für die im Norden (parallel zum Bahndamm) geplante Halle wurde im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Bebauung auf Flurstück 152 einbezogen. Die Versickerungsanlage wurde entsprechend groß hergestellt.

Für diese Halle mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Fläche ist bevorzugt eine Flächenversickerung im Umfeld möglich, sodass die bereits errichtete Versickerungsmulde, für die im zentralen Planbereich geplante Halle mit einer Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>, vorgehalten werden kann.

Erforderliche wasserrechtliche Antragsverfahren sollen parallel zu den jeweiligen Bauantragsverfahren erfolgen.

### 3 SCHUTZGÜTER UND SCHUTZFUNKTIONEN

#### 3.1 BERGBAURECHTLICHE BELANGE

keine

#### 3.2 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Mischgebiet stellt gegenüber dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet allgemein eine heranrückende schutzbedürftige Nutzung dar, da das geplante Mischgebiet unmittelbar an das Gewerbegebiet „Bemixenberg“ grenzt.

Dabei könnte die geplante gemischte Nutzung nachteilige Wirkungen auf das Gewerbegebiet ausüben.

Die rein gewerblich genutzten Flächen beider Gebiete liegen sich weitgehend gegenüber. Im nördlichen Bereich überwiegen Wohnnutzungen (für Betriebsangehörige) (westlich - im Gewerbegebiet, östlich – im geplanten Mischgebiet).

Die geplante gewerbliche Nutzung im Mischgebiet steht mit der Nutzung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet in direktem Nutzungszusammenhang, sodass sich aus den unterschiedlich zulässigen Immissionsrichtwerten keine jeweils nachteiligen Wirkungen ergeben.

Gemäß TA Lärm<sup>8</sup> 6.1 sind in den Baugebieten folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

b) in Gewerbegebieten

tags	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)

Immissionsrichtwerte tags 06:00 bis 22:00 Uhr

Immissionsrichtwerte nachts 22:00 bis 06:00 Uhr

Mögliche nachteilige Wirkungen sind aus den Darstellungen nicht abzuleiten.

#### BAHNANLAGEN DER DEUTSCHE BAHN AG

Aktuell wird die Bahnstrecke nicht regelmäßig genutzt.

Hinweise zur immissionschutzrechtlichen Beurteilung wurden von Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht gegeben.

#### LÄRMSCHUTZ

Es wird gegenwärtig weder Personenbeförderung noch Güterverkehr auf der Strecke geführt. Bei der Wiederbelebung eines regelmäßigen Schienenverkehrs würden voraussichtlich moderne Treibwagen zum Einsatz kommen.

Informationen zum Beurteilungspegel konnten nicht beigebracht werden. Da sich in direkter Nachbarschaft und auch deutlich näher als das Plangebiet Wohnbebauung befindet und auch neu errichtet wurde, ist davon auszugehen, dass der Beurteilungspegel im zulässigen Bereich liegt.

---

<sup>8</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm); vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503)

#### ERSCHÜTTERUNGEN

Erschütterungen sind nicht näher zu betrachten.

Bei einer Nutzung müssen die Gleisanlagen den modernen Anforderungen des Schall- und Erschütterungsschutzes entsprechen.

#### 3.3 DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

keine

#### 3.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Siehe Umweltbericht (wird in der Entwurfssfassung ergänzt)

#### 3.5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (liegt in der Vorentwurfsphase als Erfassung der zu behandelnden Arten vor).

#### 3.6 WASSERSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

keine

#### 3.7 ABSTAND ZUR BAHNTRASSE

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan<sup>9</sup> wurde unter anderem eine Festlegung zum einzuhaltenden Abstand zum Bahngelände getroffen, die nicht zweifelsfrei als Festsetzung erkennbar ist.

Die Darstellung lautet:

„Bei der Bebauung ist ein Abstand von 20 m zu den Anlagen der Deutschen Reichsbahn freizuhalten.“

In der aktuellen Planung rückt die Baugrenze bis ca. 14,5 m an die Bahnlinie.

Da in der Stadt Arendsee inzwischen Wohngebäude mit einem wesentlich geringeren Abstand zur Bahntrasse genehmigt wurden, ist die Abstandsregelung des Bebauungsplanes 08 überholt.

Vorschriften über einen Mindestabstand zwischen Baugrundstücken und Bahngleisen gibt es nicht generell.

Daher ist im Verfahren zu prüfen, ob und wenn ja, welcher Abstand zur Gleisanlage einzuhalten ist.

---

<sup>9</sup> Bebauungsplan 08 – Gewerbegebiet Gestiener/Osterburger Straße Stadt Arendsee; Ergänzung der Verfahrensakte; Arendsee Altmark; 07.09.1992 (Ergänzung zur Begründung...)

#### 4 FLÄCHENBILANZIERUNG

Die folgende Übersicht basiert auf den Planvorstellungen der baulichen Anlagen, nach denen die Baufelder festgesetzt werden.

BEZEICHNUNG	PLANUNG (FLÄCHE IN M <sup>2</sup> GERUNDET)		
	NUTZUNG	BAULICHE ANLAGE	VERKEHRSFL.
BAUFELD NORD	930	300	120
BAUFELD ZENTRUM	2.254	1.512	150
BAUFELD SÜD	1.931	1.000	150
PARKPLATZ	553		560
VERSICKERUNG	152		
FREIFLÄCHEN	6.491		
ZWISCHENSUMME		2.812	980
SUMME ANRECHENBARE FLÄCHE (GRZ)			3.792
GELTUNGSBEREICH	10.283	GRZ	0,4

TABELLE 1 FLÄCHENBILANZIERUNG NACH NUTZUNGEN

Die Angabe der den Baufeldern zugeordneten Verkehrsflächengrößen sind Annahmen. Es ergeben sich weitgehend geringe Verkehrsflächen, da insbesondere die geplanten Hallen nahe an das bestehende Betriebsgelände angeordnet werden sollen.

#### 5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG

Die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege sind im Umweltbericht und die Belange des Artenschutzes im Artenschutzfachbeitrag umfassend behandelt. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen bzw. durch Maßnahmen vorgebeugt und die Funktion bleibender Beeinträchtigungen wiederhergestellt, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Im Geltungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop - Trocken-/Halbtrockenrasen - gem. § 22 NatSchG LSA i. V. m. § 30 BNatSchG. Dieses Biotop wird südwestlich (am Bauhof), außerhalb des Geltungsbereichs gleichartig ersetzt.

Die zusätzliche Kompensation entspricht der Pufferzone als Magerstandort umgrenzend an das Ersatzbiotop.

Innerhalb des Plangebietes liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen für den Natur- und Landschaftshaushalt auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung wertvoller Mager- und Trockenstandorte außerhalb bebauter Bereiche.

Kleinräumig ist eine Strauchhecke heimischer Arten als Ausgleichsmaßnahme geplant.

Die wesentlichen Ergebnisse sind in Form von Maßnahmen als Festsetzungen des Bebauungsplan bzw. als Ergänzung des städtebaulichen Vertrages erfasst.

Die Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

## 6 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Gemeinde Arendsee verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel der baulichen Erweiterung der im Gewerbegebiet „Bemixenberg“ ansässigen Metallbaufirma.

Die Erweiterung der Bauflächen hat Einfluss auf die Erhaltung der Firma Metallbau Herbst als Wirtschaftsstandort sowie auf die Sicherung und den Ausbau der mit der Firma im Zusammenhang stehenden Arbeitsplätze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich an das Betriebsgelände der Firma Metallbau Herbst an. Daher befinden sich die Flächen in Bestand und Planung im unmittelbaren Zusammenhang.

Technologische und betriebliche Abläufe können optimiert werden.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Arendsee ist das Plangebiet als Flächen für Gewerbe (gewerbliche Baufläche) dargestellt.

Für die geplante Erweiterung der Metallbaufirma ist dieser angrenzende Raum ideal.

Alternativ wäre die Entwicklung anderer Gewerbebetriebe gemäß FNP langfristig möglich. Das würde nichts an der grundsätzlichen baulichen Nutzung ändern.

#### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: § 71 a eingefügt durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Artikel 14 Abs. 4 G zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften vom 16.06.2018 (GVBl. LSA S. 72)
- Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- NatSchG LSA - Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (BGBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- USchadG – Umweltschadengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346)
- WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- WG – LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07. 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368); letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

#### FACHPLANERISCHE GRUNDLAGEN

- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010, in der Fassung vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan Altmark, 1. Entwurf der Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 zur Anpassung an die Ziele des LEP 2010, beschlossen am 12.06.2019
- Flächennutzungsplan Luftkurort Arendsee Altmark für die Stadt Arendsee, Rechtskraft vom 01.12.1992, genehmigt durch das Regierungspräsidium Magdeburg; erste genehmigte Änderung 14.09.1993
- Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel, Endfassung Mai 2018
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, RdErl. Des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA 2009, S. 250)

## STÄDTEBAULICHER ENTWURF

M 1 : 1.000



GEWERBEGEBIET OST

168

168

HASENWINKEL

88/5

PLANSTAND: 20.05.2022

