

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09/22
 "Schmale Steven" im Ortsteil Schrampe
 Teil A Planzeichnung



Planzeichnung und
 Planzeichenerklärung (Teil A)

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der
 zuletzt gültigen Fassung vom 14.06.2021

Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen

§9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
 O offene Bauweise
 §22 Abs. 1 BauNVO
 Baugrenze
 §23 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen

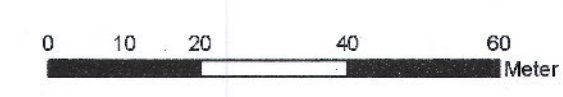
§9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
 Einfahrtbereich

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

§9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs. 7 BauGB
- bestehende Gebäude
- betroffene Flurstücke
- Flurstücksgrenze
- 540 Flurstücksnummer
- Leitungen
 Gas, Bestand
 Gas, Planung
 SW, Bestand
 SW, Planung
 Strom-MS, Bestand
 Strom-NS, Bestand
 Strom-NS, Planung
 TW, Bestand
 TW, Planung



Teil B Textliche Festsetzung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Dorfgebiet (MD) (§5 BauNVO)
 (1) Im Dorfgebiet sind die Nutzungen nach §5 BauNVO zulässig.

1.2 Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 (1) Im Dorfgebiet sind Stellplätze, Carport und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach §12 Abs. 6 BauNVO zulässig.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
 Boden, Natur und Landschaft
 (1) Im Dorfgebiet sind Wege, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Grundstückszugänge in wasserdurchlässiger Bauweise, nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, auszuführen.
 (2) Im Dorfgebiet sind die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen, gemäß §8 BauO LSA, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen.
 (3) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

2. Grünordnerische Festsetzung
 2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
 Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für
 die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
 Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 (1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baum-Hecke auf einer Fläche von 200 m² im 3-reihigen Verband aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzarten gemäß Artenliste anzulegen. Die Anpflanzung der Sträucher ist mit mindestens drei verschiedenen Arten der vorgegebenen Pflanzenarten in 3-5er Gruppen auszuführen in einem Raster von 1 m² m. In variierenden Abständen von 6 bis 10 m sind Heister in die Hecke zu integrieren.
 (2) Zusätzlich zur neu anzupflanzenden Hecke im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll je 200 m² versiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm im Bereich der privaten Grünfläche gepflanzt werden.
 Die Gehölzliste in der Anlage zur Begründung ist eine Empfehlung und hat keinen abschließenden Charakter.

3. Planexterne Maßnahmen

3.1 Planexterne Maßnahmen gemäß §9 Abs. (1a) BauGB
 (1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die externe Kompensationsmaßnahme Streuobstwiese eK1 in der Gemarkung Binde, Flur 4, Flurstück 42/1 auf einer Fläche von 1.000 m² aus standortgerechten, gebietsheimischen, vorrangig „alten“ Obstsorten gemäß Artenliste anzulegen.
 (2) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die externe Kompensationsmaßnahme Feldgehölz eK2 in der Gemarkung Binde, Flur 4, Flurstück 285/113 auf einer Fläche von 4.500 m² gemäß Artenliste anzulegen. Bei der Anpflanzung ist das Merkblatt „Pflanzzahlen zur künstlichen Bestandsbegründung“ (Hrsg. Ministerium für Umwelt-Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt, 2017) zu berücksichtigen. Es ist ausschließlich Pflanzmaterial nach den Kriterien des „Leitfadens zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen“ und der entsprechenden Herkunftsverordnung (FoVHgV) zu verwenden.

4. Grünordnerische Hinweise

4.1 Gehölzpflanzungen
 (1) Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit mit den gleichen Gehölzen zu ersetzen.
 (2) Alle grünordnerischen Maßnahmen auf den ausgewiesenen Flächen sind in der Planperiode nach Umsetzung des Bebauungsplans durchzuführen. Fachgerechte Mindestabstände zu Leitungen und Grundstücken sind dabei einzuhalten.
 (3) Baustelleneinrichtungen, haubedingte Lagerflächen u. ä. sind nur auf dem Baugrundstück zulässig.
 (4) Die Begründung ist auf den ausgewiesenen Flächen umzusetzen.
 (5) Zwischen Flurstück 539 und dem Straßenkörper ist bei den Bauarbeiten der großkrönige Straßenbaum zu schützen (Flurstück 326) Bestandteil Tristeinbiotop).
 (6) Bauzeitenregelung: Die Bauzeitfreimachung für Offenlandstrukturen wird für die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der in diesen Strukturen brütenden Arten, festgelegt.

4.2 Artenschutz

(1) Zum Schutz der Vögel darf die Bauzeitfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen und zu dokumentieren. Bei Replienfunde sind diese in sichere Bereiche in der Nähe umzusetzen.
 (2) Während der Bauausführung sind jegliche Hinweise auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Verdacht ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

4.3 Bodenschutz

(1) Bei der Veränderung der Erdoberfläche ist der Boden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB). Im Übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung.

4.4 Niederschlagswasser

(1) Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser der Gebäudeflächen sowie der Wege- bzw. Standflächen direkt vor Ort im Gartenbereich versickern zu lassen. Es soll keine Einleitung in ein Gewässer erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 09/22 „Schmale Steven“ im OT Schrampe wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrats der Stadt Arendsee (Altmark) vom 14.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am 25.01.2023 erfolgt.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

2. erste öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Arendsee (Altmark) am 19.07.2023.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden zur ersten öffentlichen
 Auslegung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2023 von der Planung in Kenntnis gesetzt und zur Auslegung aufgefordert.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

4. Hinweis: Verfahrenswechsel / EU-Rechtswidrigkeit

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Juli 2023 Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB für EU-rechtswidrig erklärt (BauwVG, Urteil v. 18.07.2023, CN 3/22). Die gewählte Verfahrenart nach § 13b BauGB konnte aufgrund dieser neuen Ausgangslage für den B-Plan 09/22 „Schmale Steven“ im OT Schrampe nicht mehr angewendet werden, da keine Rechtssicherheit besteht. Entsprechend der Neuregelung gemäß § 215a Abs. 1 und 3 BauGB ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB in einer Einzelfallprüfung zu prüfen.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

5. Einzelfallprüfung zur Fortführung Verfahren

Aufgrund der EU-Rechtswidrigkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung gemäß § 215a Abs. 3 BauGB beteiligt (Einzelfallprüfung). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2024 aufgefordert, bis 17.05.2024 eine Stellungnahme abzugeben. Das Ergebnis der Einzelfallprüfung hat ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen bzw. unerheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

6. zweite öffentliche Auslegung (Verfahrenswechsel)

Aufgrund der durchgeführten Einzelfallprüfung gemäß § 215a Abs. 1 und 3 BauGB wird das Bebauungsplanverfahren auf die vereinfachte Verfahrenart gemäß § 13a BauGB umgestellt. Das Ergebnis wurde gemäß § 215a Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gegeben. Die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 11.07.2024 im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel sowie auf der Internetseite der Stadt Arendsee (Altmark). Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschl. Begründung hat vom 01.08.2024 bis 02.09.2024 öffentlich ausgelegen.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

7. dritte öffentliche Auslegung (verkürzte Beteiligung)

Aufgrund der Stellungnahme des Altmarkkreises Salzwedel (Umweltamt) vom 16.08.2023 wurde der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09/22 „Schmale Steven“ um eine naturschutzfachliche Bilanzierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzt. Die Ergebnisse wurden in einer verkürzten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Bekanntgabe von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.11.2024 im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel sowie auf der Internetseite der Stadt Arendsee (Altmark). Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschl. Begründung hat vom 25.11.2024 bis 27.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Trägerbeteiligung mit verkürzter Beteiligungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, fand vom 25.11.2024 bis 27.11.2024 statt.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

8. Abwägungsbeschluss zum Entwurf

Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der benachbarten Gemeinde und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09/22 „Schmale Steven“ in seiner Sitzung am 17.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/22 „Schmale Steven“ am 17.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

10. Ausfertigung der Satzung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09/22 "Schmale Steven" wird hiermit ausfertigt.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am 23.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.02.2025 in Kraft getreten.

Arendsee (Altmark), den
 07. JAN. 2025
 Norman Klebe
 Bürgermeister

12. Beachtliche Verletzung von Vorschriften

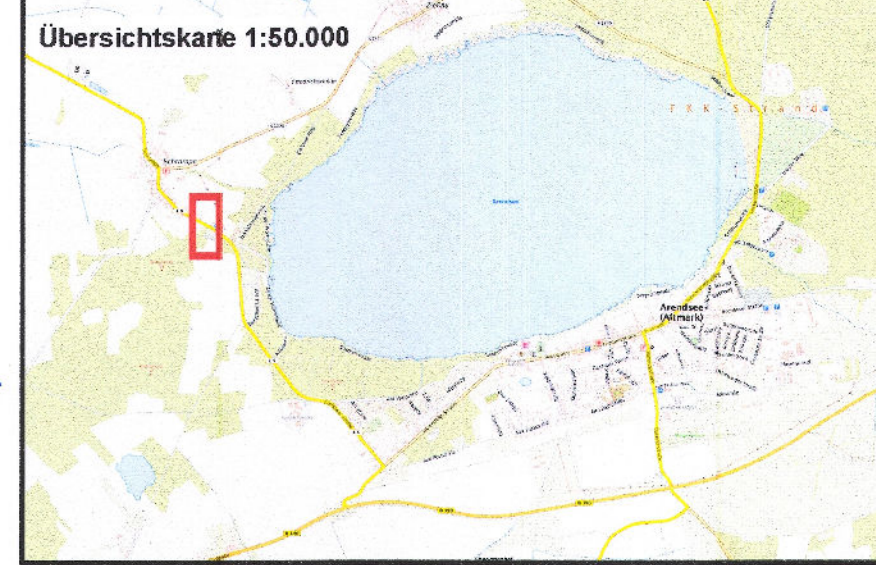
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 09/22 „Schmale Steven“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Arendsee (Altmark), den
 -Siegel-
 Norman Klebe
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2021 (GVBl. LSA S. 178)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. April 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 59)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

07K © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023, Datenerstellung: http://gis.geodatenzentrum.de/wb_jublio/Datenquellen_TopPlus_Cover.pdf



LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH Außenstelle Altmark Bahnhofstraße 2 39538 Garzweiler Telefon: 03907 / 77787-0 Telefax: 03907 / 77787-33 E-Mail: wa@altmark@lga.de		Genehmigung Auftraggeber: Rita Hornstall Blüde Nr. 25 39619 Arendsee (Altmark)	
Bearbeiter: J. Donath Datum: 17.01.2025		Benennung: Bebauungsplan "Schmale Steven" Ortsteil Schrampe Einheitsgemeinde Arendsee (Altmark)	
Zeichnungsdatum: Genehmigung 290120		Projekt: 1430043 Maßstab: 1:1.000 Blatt-Nr.: 01	