

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"BAHNHOFCHAUSSEE"**

EINHEITSGEMEINDE STADT BISMARCK
(ALTMARK) - ORTSCHAFT BISMARCK



Quelle: Google Earth

Begründung

STAND: JANUAR 2026

1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	04
1.1	Veranlassung	04
1.2	Erforderlichkeit	04
2.	Übergeordnete Planungen	04
2.1	Landes- und Regionalplanung	04
2.1.1	Landesplanung	04
2.1.2	Regionalplanung	04
2.2	Planungen der Gemeinde	05
2.2.1	Flächennutzungsplan	05
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	06
3.	Räumlicher Geltungsbereich	06
3.1	Lage des Plangebietes	06
3.2	Geltungsbereich	06
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	06
4.1	Bestand und Realnutzung	06
4.2	Natürliche Grundlagen	06
4.3	Altlasten	06
4.4	Eigentumsverhältnisse	06
5.	Planinhalt	06
5.1	Städtebauliches Konzept	06
5.2	Art der baulichen Nutzung	06
5.3	Maß der baulichen Nutzung	07
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	07
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	07
5.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	07
5.6.1	Bestandsbewertung	07
5.6.2	Kompensationsmaßnahmen	08
5.7	Straßenverkehrsflächen	08
5.7.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	08
5.7.2	Verkehrsf. bes. Zweckbest. privater Parkplatz	08
5.7.3	Verkehrsf. bes. Zweckbest. öffentlicher Fußweg	08
5.8	Wasserfläche	08
5.9	Emissionen	08
5.9.1	Emissionen in der Umgebung des Plangebietes	08
5.9.2	Emissionen im Plangebiet	08
6.	Ver- und Entsorgung	09
7.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	09
7.1	Denkmalpflege	09
7.2	Bodendenkmalpflege	09
8.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	09
8.1	Flächenbilanz	09
8.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	09
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	09
8.3.1	Aufstellungsbeschluß	09
8.3.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	09
8.3.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB	09
8.3.4	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	10
8.3.5	Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 Abs. 2 BauGB	10
9.	Rechtsgrundlagen	11
10.	Quellenverzeichnis	12
11.	Löschwasserversorgung	12

ANLAGE I:
Umweltbericht mit Eingriffsregelung [Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. (FH) D. Meisel]

inkl. dessen Anlagen:
Anlage 1: Biotoptypen Bestand (2009)
Anlage 2: Biotoptypen Planung

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Der ortsansässige Handwerksbetrieb Tischlerei Behrends, Bahnhofchaussee 2 in Bismark plant eine Erweiterung seines Betriebes.

Für die Betriebserweiterung stehen innerhalb der nordwestlichen Bestandsbetriebsfläche keine planungsrechtlich gesicherten gewerblich zu nutzenden Flächen zur Verfügung. Diese Flächen sind südöstlich der Betriebsfläche vorhanden. Gleichzeitig soll die Möglichkeit der Errichtung eines Eigenheimes planerisch vorbereitet werden, welches der Sohn des Betriebsinhabers bauen möchte, der den Handwerksbetrieb weiterführt.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO lässt sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes betreffen, zu bewältigen.

Mit Festsetzung von Mischgebietsflächen und der dadurch eintretenden Inanspruchnahme von bisher un bebauten Außenbereichsflächen, werden für die sich daraus ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffskompensation zu ermitteln und festzusetzen sein.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dies wird durch das Landesentwicklungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

2.2 Landes- und Regionalplanung

2.2.1 Landesplanung

Für das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bahnhofchaussee" sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (LEP ST 2010) keine beachtenswerten Vorgaben enthalten.

2.1.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark vom 15.12.2015 inkl. der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark (REP 2005) um den sachlichen Teilplan "Wind" vom 14.01.2013 und 08.12.2014 enthält folgende Planungsvorgaben:

- der Geltungsbereich liegt außerhalb von Flächen zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten
- die Stadt Bismark (Altmark) ist in seiner Einordnung als zentraler Ort ein Grundzentrum dar.

Die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie, Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" für die Planungsregion Altmark vom 08.05.2018 hat eine umfassende Begründung der Definition des Grundzentrums Einheitsgemeinde Bismark (Altmark) zum Inhalt.

In der Beikarte 6 zu dem sachlichen Teilplan ist die Abgrenzung des zentralen Ortes Grundzentrum Einheitsgemeinde Bismark (Altmark) dargestellt.

Das Plangebiet liegt teilweise außerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes Grundzentrums Einheitsgemeinde Stadt Bismark (Altmark). Eine bauliche Entwicklung auch außerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes ist nicht ausgeschlossen.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Bismark der Einheitsgemeinde Bismark (Altmark) verfügt über einen rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan.

Hier sind die Plangebietflächen teilweise als Mischgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

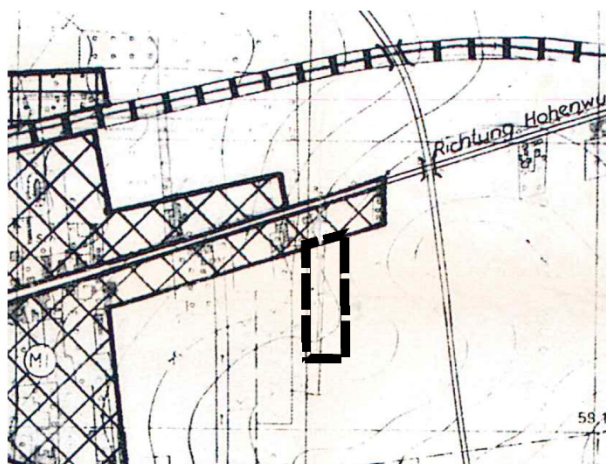


Bild 1: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Bismark

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes stehen dem Entwicklungsgebot teilweise entgegen.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Stadtrat hat am 19.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Bismark (Altmark), Ortsteil Bismark gefasst.

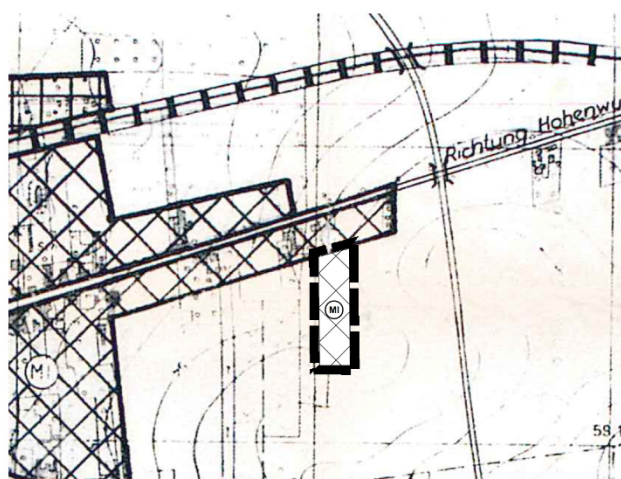


Bild 2: 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Bismark

Der Änderungsbereich wird nach § 1 Abs. 2 Pkt. 6 BauNVO vollständig als Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Plangebiet liegt teilweise in als Mischgebiet dargestellten Flächen des rechtskräftigen Teilflächennutzungsplanes.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet und seine Umgebung wurden bisher keine verbindlichen Bauleitplanungen erarbeitet, die zu beachten wären.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Die Stadt Bismark (Altmark) ist eine Einheitsgemeinde mit 20 Ortschaften und weiteren 19 Ortsteilen. Ende 2017 verfügte die Stadt Bismark über 8.377 Einwohner. Gemäß Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Stendal werden für die Einheitsgemeinde Stadt Bismark 2020 - 7.947 Einwohner und für 2025 - 7.329 Einwohner prognostiziert.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,91 ha.

Es umfasst in der Gemarkung Bismark, Flur 1, die Flurstücke 204/1-teilweise und 325-teilweise (öffentliche Straße).

Um die öffentliche Erschließung des Plangebietes darzustellen, wurde vom Flurstück 325-teilweise der Bereich, an dem das Plangebiet an die Bahnhofchaussee angrenzt, in den Geltungsbereich einbezogen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Im Geltungsbereich liegen Hausgarten- und extensive Grünlandflächen.

Es ist ein geringer Strauch- und Obstbaumbewuchs vorhanden.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich eine Fundamentplatte aus Beton.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben, ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 55,2 m NHN.

4.3 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 204/1 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Flurstück 325 (Bahnhofchaussee) ist kommunales Eigentum.

Die Eigentumsverhältnisse stellen kein Hindernis für die Umsetzung der Planzielstellungen dar.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die in direkter Nachbarschaft des Plangebietes an der Bahnhofchaussee liegenden Bestandsgrundstücke 1926/201 und 1338/201 des Vorhabenträgers sind so stark überbaut, daß eine zusätzliche Nutzung für den gewerblichen Verkehr und Transporte nicht möglich ist.

Eine Zufahrt zu den Plangebietsflächen war östlich des Flurstück 1741/204, das mit einem Wohnhaus bebaut ist, möglich.

Nur so war eine Betriebserweiterung in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Handwerksbetrieb möglich.

Im Flächennutzungsplan sind die straßenbegleitenden Bereiche entlang der Bahnhofchaussee als Mischgebiet (MI) dargestellt. Diese Nutzung wurde auch für die Plangebietsflächen festgesetzt.

Die Nutzung Wohnen und Gewerbe nehmen etwa gleiche Teile des Plangebietes ein.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ausschließlich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fest. Diese Nutzung sind im rechtskräftige Flächennutzungsplan für die Bestandsbetriebsflächen dargestellt. Die Nutzung Mischgebiet soll auch für die Bauflächen des Plangebietes festgesetzt werden. Es ist sowohl eine Wohn- als auch eine gewerbliche Nutzung geplant.

Lt. Baunutzungsverordnung "... dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören ...".

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind auch alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen.

Da bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das konkrete Vorhaben bereits bekannt ist, wurden die Nutzungen § 6 Abs. 2 Pkt. 2 und 3 und Pkt. 5 - 8 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Das trifft auch für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO zu. Auch sie sind nicht zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das festgesetzte Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die nach § 17 BauVO für Mischgebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 wird unterschritten.

In Abhängigkeit von der Nutzungsaufteilung im Geltungsbereich wurden zwei Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Sie unterscheiden sich im Maß der Nutzung.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 soll ein Wohnhaus für den Handwerksbetriebsinhaber errichtet werden. Hier wurde eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und eine zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 9,0 m festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 2 soll ein Hallenbau errichtet werden, der die Funktionen Holzlager und maschinelle Holz Trocknung übernehmen soll. Darüber hinaus gibt es Flächen für die Bearbeitung und Vorbereitung des zu trockenenden Holzes.

Hier ist eine zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m festgesetzt.

5.4 Grundstücksflächen

Die überbaubaren Baugrundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände von der öffentlichen Straße, Gestaltungsachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Im Mischgebiet MI 1 ist die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 9,0 m festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 2 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 12,0 m.

5.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.6.1 Bestandsbewertung

Die einzelnen Schutzgüter weisen folgenden Zustand auf:

Tiere

Avifauna

Das Plangebiet bietet kaum Nahrungs-, Aufenthalts- und Reproduktionsmöglichkeiten.

Fauna

Auch für andere Tierarten bestehen kaum Aufenthalts- und Rückzugsmöglichkeiten.

Pflanzen

Im Geltungsbereich sind überwiegend extensive Grünlandflächen vorhanden. Etwa mittig im Plangebiet existiert ein geringer Strauch- und Obstbaumbewuchs.

Boden

Die natürliche Bodenfunktion ist gering durch eine vorhandene Betonfläche eingeschränkt. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden und fließenden Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Klima/Luft

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Landschaft

Die Erlebniswirksamkeit der Landschaft ist gering. Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs unterliegt der Sukzession.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

5.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzungen

- (A1) Innerhalb der Anpflanzungsfläche 1 ist auf ca. 220 m Länge entlang der Grundstücksgrenze eine Baum- / Strauchhecke anzulegen. Diese wird aus 20 Bäumen und 300 Sträuchern heimischer Arten bestehen. Die Hecke soll natürlich, ohne regelmäßigen Rückschnitt, aufwachsen.
- (A2) Innerhalb der Anpflanzungsfläche 1 ist auf ca. 4.500 m² Fläche eine Streuobstwiese anzulegen. Diese wird aus 60 Obstbäumen der nachfolgenden Arten bestehen.
- (A3) Innerhalb der Anpflanzfläche 2 ist westlich vom Planungsgebiet auf ca. 1.300 m² eine Streuobstwiese mit 20 Obstbäumen anzulegen.

- Es sind die nachfolgenden Arten zu verwenden:

Bäume:	Eiche	Feldahorn
	Feldulme Berg-Ahorn	
Sträucher:	Hasel	Schlehe
	Weißdorn	Wildobst
	Heckenrose	
Obstbäume:	Apfel	Birne
	Zwetschge	Kirsche
	Pfirsich	

- Pflanzqualität:

Es sind Bäume der Qualität 2x verschult, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

Es sind Sträucher der Qualität verpflanzter Strauch, 60-100 cm zu verwenden.

- Herstellungszeitpunkt:

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach rechtskräftiger Satzung des Bebauungsplans abzuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und an der Abnahme zu beteiligen.

- Gewährleistungsfrist:

Ab der Anzeige der Fertigstellung ggü. Der unteren Naturschutzbehörde besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist, diese beinhaltet 1 Jahr Fertigstellungs- und 4 Jahre Entwicklungspflege.

- Maßgabe von Pflege und Erhalt:

Die Pflanzung ist im Anschluss an die Gewährleistungsfrist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Alle Pflanzflächen sind für min. 5 Jahre mit einem hasendichten Zaun zu zäunen.

Die Maßnahmen sind im Teil A: Planzeichnung verortet und in den Teil B: Text als grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Durch die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann eine vollständige Kompensation des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht werden.

5.7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Grundstückerschließung

Die Erschließungsanlagen für die innere Erschließung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wurden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Grundstückerschließung festgesetzt. Sie sichern die Zufahrt zum Wohnhaus und zum Hallenbau.

5.8 Wasserfläche

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen innerhalb der Baufläche MI 1 ist die Anlage eines künstlichen Gewässers bereits umgesetzt.

5.9 Emissionen

5.9.1 Emissionen in Umgebung des Plangebietes

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt der Bestandsbetriebssitz der Tischlerei Behrends. Die handwerkliche Tätigkeit wirkt sich nicht störend auf die angrenzende Wohnnutzung aus und ist in als Mischgebiet zu beurteilenden Flächen zulässig. Nachbarbeschwerden sind nicht bekannt.

5.9.2 Emissionen im Plangebiet

Von den geplanten gewerblichen Nutzungen Holz Trocknung und -lagerung innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind keine störenden Emissionen zu erwarten.

6. Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, daß die vorhandenen Medienanschlüsse auch für die Betriebserweiterung auf den Plangebietsflächen genutzt werden können bzw. ein Anschluß aller Ver- und Entsorgungsmedien möglich ist.

ABWASSER

Wasserverband Bismark, Stellungnahme vom 08.10.2029:

"Die schmutzwasserseitige Entsorgung des geplanten Eigenheimes (ohne Kellerbauwerk) auf dem Grundstück im Bebauungsplan „Bahnhofchaussee Mischgebiet 1" in sogenannter 2. Baureihe kann über die zentrale vorhandene Schmutzwasserleitung in der Bahnhofchaussee erfolgen.

Für das Vorhaben im „Bahnhofchaussee Mischgebiet 2" in sogenannter 3. Baureihe kann wegen fehlender Höhenangaben keine bedenkenlose Freigabe/Zustimmung für den Anschluss der Schmutzwasserentsorgung erteilt werden.

Die gesamte schmutzwasserseitige Entsorgung muss über Freigefälleleitungen auch aus dem Mischgebiet 2 erfolgen, weil auf Grund zu erwartender Geruchsprobleme für das Wohngebiet "Bahnhofchaussee" bei einer druckwasserseitigen Entsorgung aus dem Mischgebiet 2 eine Entsorgung über grundstückseigene Pumpstationen von Seiten des WVB nicht zugestimmt wird."

TRINKWASSER

Wasserverband Gardelegen, Stellungnahme vom 03.10.2029:

"Ein Anschluss des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstückes an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage ist technisch möglich."

TELEKOMMUNIKATION

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 17.10.2019:

"Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet im öffentlichen Verkehrsraum, entlang der Bahnhofchaussee.

Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle."

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

7.1 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

7.2 Bodendenkmalpflege

“Das Plangebiet liegt im Altsiedelland, in unmittelbarer Nähe einer bekannten jungsteinzeitlichen Grabanlage (Ortsakte Bismark, Fundplatz 1001). Im Umfeld ist mit weiteren archäologischen Befunden zu rechnen. Da Bodendenkmale häufig erst bei Erarbeiten entdeckt werden, sind vor Beginn von Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen erforderlich. Diese sind nach § 14 Abs. 9 DenkmalSchutzG LSA in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) rechtzeitig durchzuführen und nach aktuellen wissenschaftlichen Standards zu dokumentieren.

Aufgrund der topographischen Situation, naturräumlichen Gegebenheiten sowie anderer analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahren gezeigt, dass uns Begehungen, Luftaufnahmen etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden;

vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigungen der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen“

(Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 26.08.2020)

8. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

8.1 Flächenbilanz

Die Tabelle 1 listet die Nutzungsarten und Flächengrößen auf. Für die Bestimmung des Versiegelungsumfanges wurde die nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ermittelt.

TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD					
	BESTAND	ENTWURF			
Nutzungsart	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha	Versiegelung in %
Grünfläche	0,90	0,00	-0,90	0,00	0,00
Mischgebiet	0,00	0,73	+0,73	0,13	14,3
öffentliche Verkehrsfläche	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,00	0,15	+0,15	0,15	16,5
Wasserfläche	0,00	0,02	+0,2	0,00	0,00
Summe	0,91	0,91		0,26	30,8

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Bestandsflächen der Bahnhofchaussee.

Für die Ermittlung der Versiegelung innerhalb der Mischgebietsflächen wurden die Flächen der Baufenster ermittelt.

Bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde eine Teilversiegelung angenommen.

8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Für den städtischen Haushalt entstehen bei der Bearbeitung des Planverfahrens keine Kosten. Alle Aufwendungen für die Planerarbeitung und die Erstellung der erforderlichen Gutachten werden von der Tischlerei Behrends übernommen.

Dazu hat die Stadt Bismark (Altmark) einen Kostenübernahmevertrag mit der Tischlerei Behrends abgeschlossen.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger

8.3.1 Aufstellungsbeschuß

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 19.09.2018 im Stadtrat Bismark (Altmark) gefaßt.

8.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung von Planunterlagen im Zeitraum vom 08.07.2019 - 09.08.2019 statt.

Es wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

8.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 26.09.2019.

8.3.4 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Stendal vom 29.10.2019

Schutzgut Kulturgüter

- das Vorhandensein von archäologischen Kunstdenkmalen ist wahrscheinlich
In der Begründung und dem Umweltbericht wird auf mögliche archäologische Funde hingewiesen

Schutzgut Flora

- eine Biotopkartierung ist zu erarbeiten und der Baum- und Strauchbestand zu bewerten
- Eingriffe sind zu kompensieren und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen

Biotopkartierung, Eingriffsbilanzierung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen.

Schutzgut Grundwasser

- Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern
Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird bei der Bauausführung beachtet

Schutzgut Schutzgebiete

- das Baugrundstück liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Flora-Fauna-Habitat-Gebieten, SPA-Gebieten, Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungs- und Risikogebieten

Es sind keine Befreiungen von einem Schutzgebietsstatus erforderlich.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark vom 29.10.2019

Schutzgut Boden

- für Kompensationsmaßnahmen sind keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch zu nehmen

Landwirtschaftliche Flächen für die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht in Anspruch genommen.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt vom 21.10.2019

Schutzgut Kulturgüter

- das Vorhandensein von archäologischen Kunstdenkmalen ist wahrscheinlich
In der Begründung und dem Umweltbericht wird auf mögliche archäologische Funde hingewiesen

8.3.5 Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 Abs. 2 BauGB

wird ergänzt

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187) und
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17.06.2014, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 Nr. 51/2009), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA Nr. 8/2011), zuletzt ge-ändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

10. Quellenverzeichnis

- eigene Begehungen und Erhebungen
- Informationen vom Vorhabenträger Robert Behrends
- Biotopkartierung und Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe, Maßnahmenplan Landschaftsplanerin Gotje Skujin, Berlin, März 2020
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bahnhofchaussee" Landschaftsplanerin Gotje Skujin, Berlin, 20.04.2020

11. Nachtrag - Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadt Bismark ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert. Der Unterflurhydrant Nr. 2219 (Druckzone 4) steht im Nahbereich des Plangebietes für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.
Anlage – Lageübersicht der Hydranten – Darstellung – Stadt Bismark

