



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Plangrundlage:  
Vermessungsbüro Heike Jahn  
An der Nachweide 8, 39638 Gardelegen  
Gemarkung Gardelegen, Flur 14, Flurstücke 938, 405, 404  
Höhenbezug: DHHN 2016, Lagestatus 489  
Stand vom 10.05.2023

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**SO-EKZ** SONSTIGES SONDERGEBIET EINKAUFSZENTRUM  
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)  
**53,08** MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m über DHHN2016

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

BAUGRENZE

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

WASSERFLÄCHE ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

WASSERFLÄCHE (GRABEN) II. ORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

BODENDENKMAL (BD)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

NUTZUNGSSCHABLONE

|   |                  |
|---|------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG                     | BESTANDSANGABEN  |
| GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)                        | FLURSTÜCKSGRENZE |
| MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m DHHN2016 |                  |

Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keinen Normcharakter.

TEIL B: TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ).  
Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 11 Abs. 2 BauNVO).  
Im Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe für Brot- und Backwaren und für Textilien und Schuhe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 1 BauNVO)  
Auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet Einkaufszentrum eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) wird auf maximal 53,08 m über DHHN2016 festgesetzt.

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

3.1 Die mit baulichen Anlagen überbaubaren Flächen sind mit einer Baugrenze festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze mit der Bezeichnung St/N sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO allgemein zulässig. Die Stellplätze sind ebenerdig und stützenfrei zu errichten.

4.2 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze mit der Bezeichnung St/N sind Abstellanlagen für Einkaufswagen, Paketstationen, Ladestationen für E-Autos und E-Bikes gemäß § 14 BauNVO zulässig.

5. Verkaufsflächen

5.1 Für Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs und den Verkauf von Brot- und Backwaren beträgt die zulässige Verkaufsfäche ca. 1.950 m<sup>2</sup>.  
Für Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Textilien beinhaltet die zulässige Verkaufsfäche ca. 330 m<sup>2</sup> und zum Verkauf von Schuhen umfasst die zulässige Verkaufsfäche ca. 350 m<sup>2</sup>.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Hecke auf einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> im 2-reihigen Verband aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten gemäß Artenliste anzulegen. Die Anpflanzung der Sträucher ist mit mindestens drei verschiedenen Arten der vorgegebenen Pflanzenarten in einem Raster von 1 m\*1 m auszuführen.  
Die Gehölzliste in der Anlage zum Umweltbericht sind Empfehlungen und haben keinen abschließenden Charakter.

Sträucher / Hecken / Gruppenpflanzungen

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name        | Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| Berberis thunbergii     | Berberitze            | Lonicera xylosteum      | Heckenkirsche  |
| Cornus sanguinea        | Roter Hartriegel      | Ribes rubrum            | Johannisbeere  |
| Ligustrum vulgare       | Gewöhnlicher Liguster | Salix purpurea          | Purpurweide    |

6.2 Es ist eine Dachflächenbegrünung auf einer Fläche von ca. 640 m<sup>2</sup> anzulegen.

6.3 Die Stellplatzfläche ist teilversiegelt (VPZ) auszuführen. Für die Oberflächenbefestigung sollen Fugen und offenporige Betonpflastersteine verwendet werden, um eine zeitversetzte Versickerung sicherzustellen. Fahrgassen sollen gem. Schalltechnischer Untersuchung auch asphaltiert ausgeführt werden.

6.4 Die Freiflächen mit unbefestigter Oberfläche, die kleinteiligen Splitterflächen westlich und südlich der Bebauung sowie abseits der erforderlichen Wegeverläufe und Parkplatzflächen, sind als Grünfläche flächendeckend mit einem Landschaftsrasen zu gestalten. Auf den unbefestigten Freiflächen nördlich, westlich und östlich der Bebauung ist eine Wildkräuter-Vegetation (Ruderalflur) aus ein- und zweijährigen Arten zu etablieren unter Verwendung einer anerkannten Saatgutmischung für Begrünungen von Stadt- und Siedlungsbereichen.

7. Planexterne Maßnahmen

7.1 Im Grüngürtel der Hansestadt Gardelegen sind in der Gemarkung Gardelegen, Flur 15, Flurstücke 73/2 und 87/4 elf Bäume der Arten Feldahorn, Sommerlinde, Tausendblütenbaum zu pflanzen.

7.2 In der Gemarkung Trüstedt, Flur 1, Flurstück 1 erfolgt in einer vorhandenen Waldfläche eine Aufwertung durch Anpflanzung von Laubgehölzen auf einer Fläche von ca. 7.350 m<sup>2</sup> mit den Arten Traubeneiche, Hainbuche und Winterlinde.

8. Hinweise

- 8.1 Gehölzpflanzungen
- Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit mit den gleichen Gehölzen zu ersetzen.
  - Alle grünordnerischen Maßnahmen auf den ausgewiesenen Flächen sind in der Pflanzperiode nach Bauabnahme durchzuführen. Fachgerechte Mindestabstände zu Leitungen und Grundstücken sind dabei einzuhalten.
  - Baustelleneinrichtungen, baubedingte Lagerflächen u. ä. sind nur auf dem Baugrundstück zulässig.
  - Die Begrünung ist auf den ausgewiesenen Flächen umzusetzen.
  - Bauzeitenregelung: Die Bauzeitfreimachung für Offenlandstrukturen wird für die Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der in diesen Strukturen brütenden Arten, festgelegt.

8.2 Artenschutz

Zum Schutz der Vögel und Fledertiere darf die Bauzeitfreimachung für Offenlandstrukturen nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen und zu dokumentieren.

Bei möglichen Brutrevierverlusten von Vögeln sind geeignete Nisthilfen in unmittelbarer Nachbarschaft anzubringen. Bei Amphibien- und Reptilienfunden sind diese in sichere Bereiche in der Nähe umzusetzen. Dabei ist eine ökologische Baubegleitung durch einen fachkundigen Sachverständigen wünschenswert. Die ökologische Baubegleitung dient der Vermeidung potentieller Verluste von Individuen bei Überwinterungs- und Fortpflanzungsstätten. Das Ergebnis ist schriftlich zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel vorzulegen. Während der Bauausführung ist jeglichen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Verdacht unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

8.3 Bodenschutz

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

8.4 Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und Hofflächen wird in den, an das Grundstück grenzende Gewässer „Rottgraben“ eingeleitet. Die Einleitung soll gedrosselt mit max. 9 l/s erfolgen. Aufgrund der Einleitbeschränkung ist eine Regenrückhaltung und eine Regenwasserbehandlung des Oberflächenwassers der Stellplatzanlage erforderlich.

8.5 Höhe baulicher Anlagen

Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt im Plangebiet bei 45,08 m DHHN2016, so dass die maximale Höhe der baulichen Anlagen 8,0 m nicht überschreitet (53,08 m über DHHN2016).

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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),
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätesgesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- das 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),
- die 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 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660),
- das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)



LAGE DES PLANGEBIETES M 1:10.000  
QUELLE: SACHSEN-ANHALT-VEWEER 2022

|   |                          |  |                           |
|---|--------------------------|--|---------------------------|
| <p><b>LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH</b></p> <p>Außenstelle Altmark<br/>Bahnhofstraße 2<br/>39638 Gardelegen</p> <p>Telefon: 03907 / 77787-0<br/>Telefax: 03907 / 77787-33<br/>E-Mail: ast-altmark@lgsa.de</p> |                          | <p><b>SATZUNG</b></p> <p>Auftraggeber: Hansestadt Gardelegen<br/>Rudolf-Breitscheid-Straße 3<br/>39638 Hansestadt Gardelegen</p> |                           |
| <p>Bearbeiter: V. Herger</p>  | <p>Datum: 23.01.2024</p> | <p>Änderung:</p>   | <p>Zustimmung:</p>        |
| <p>Benennung: <b>Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor" Ortsteil Gardelegen</b></p>  |                          | <p>Projekt: 143-001-2</p>  | <p>Maßstab: 1 : 1.000</p> |
| <p>gezeichnet: Herger</p>   |                          | <p>Blatt-Nr.: 01</p>   |                           |