

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

50 Hertz Transmission GmbH (Schreiben vom 14.06.2019)

Anregungen

1. Nach Prüfung der Unterlagen teilt 50Hertz Transmission GmbH mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.
2. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bestand und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.
3. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußert sich die 50Hertz Transmission GmbH als Leitungsbetreiber nicht.

Altmärkischer Regionalmarketing- und Tourismusverband (Email vom 12.07.2019)

Anregungen

Bezugnehmend auf das geführte Telefonat möchte der Altmärkischer Regionalmarketing- und Tourismusverband zum Schreiben vom 12.06.2019 zur Aufforderung einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg (Altmark) folgende Rückmeldung geben:

1. Der angeschriebene Fremdenverkehrsverband Altmark e.V. existiert nicht mehr und sein Rechtsnachfolger der Tourismusverband Altmark e.V. befindet sich in Insolvenz. Das o.g. Schreiben ist dem Altmärkischen Regionalmarketing- und Tourismusverband aufgrund des gleichgebliebenen Geschäftssitzes zugegangen.
2. Der Aufforderung zur Stellungnahme kann der Altmärkische Regionalmarketing- und Tourismusverband nicht nachkommen, weil die Belange des Altmärkischen Regionalmarketing- und Tourismusverbandes in diesem Fall nicht berührt werden.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (Schreiben vom 24.06.2019)

Anregungen

1. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" bestehen aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.

Hinweis:

2. Es wird darauf hingewiesen, dass von der angrenzenden Landwirtschaftsfläche im Rahmen der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis Emissionen (Geräusche, Staub) ausgehen können.

Beteiligungszeitraum der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
vom 17.06.2019 bis 19.07.2019

frühzeitige Beteiligung
Stand: 30.10.2019

Öffentlichkeitsbeteiligung:
vom 08.07.2019 bis 30.08.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

50 Hertz Transmission GmbH (Schreiben vom 14.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.

Altmärkischer Regionalmarketing- und Tourismusverband (Email vom 12.07.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme und Anpassung der Beteiligungsliste.
2. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (Schreiben vom 24.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Avacon Netz GmbH (Schreiben vom 11.07.2019)

Anregungen

Avacon Netz GmbH dankt für die Beteiligung an o.g. Planung und nimmt wie folgt Stellung:

1. Bezugnehmend auf das Schreiben vom 12.06.2019 gibt Avacon Netz GmbH zur o.g. Maßnahme grundsätzlich ihre Zustimmung.
2. Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Strom- und Gasverteilungsanlagen.
3. Zur Zeit sind keine Vorhaben seitens der Avacon Netz GmbH geplant.
4. Näheres zur Leitungsanlage sind dem beigefügten Planwerk zu entnehmen.
5. Die Avacon Netz GmbH bittet bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass
 - Umverlegungen der Anlagen möglichst vermieden werden
 - Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen eingehalten werden
 - einer Über-/Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung nicht zugestimmt wird
 - bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist
 - bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, diese spätestens 10 Werktage zuvor anzuzeigen und abzustimmen ist
 - eine Kostenübernahme geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss
 - die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der Avacon Netz GmbH in Gardelegen zu erfolgen hat.
6. Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.
7. Die Avacon Netz GmbH bittet um die Beteiligung an der weiteren Planung, insbesondere dann, wenn Detailbebauungsplanungen im dringlich gesicherten Schutzstreifen der Leitungen anstehen.
8. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen sind der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung" zu entnehmen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Strausberg (Telefonat vom 18.06.2019)

Anregungen

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Strausberg teilt mit, dass die Niederlassung in Strausberg nicht mehr zuständig ist und Beteiligungsanfragen zentral in Bonn bearbeitet werden - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Postfach 2963, 53019 Bonn, Email: baiudbwtoeb@bundeswehr.org

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Strausberg (Schreiben vom 18.06.2019)

Anregungen

1. Den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark) sendet das Kompetenzzentrum Baumanagement Strausberg aufgrund fehlender Zuständigkeit wieder zurück. Stellungnahmen der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange werden zentral beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Referat Infra I 3 in Bonn für die gesamte Bundeswehr bearbeitet.
2. Zur Einholung von Stellungnahmen der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange bittet das Kompetenzzentrum Baumanagement Strausberg die Anfrage bzw. Anträge ausschließlich an die folgende Anschrift zu senden: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Postfach 2963, 53019 Bonn oder elektronisch an: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
Sämtliche Anfragen bzw. Anträge sind ausschließlich dorthin zu richten.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Avacon Netz GmbH (Schreiben vom 11.07.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
Zur Zeit sind offensichtlich weder Umverlegungen erforderlich noch geplant.
6. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
7. Kenntnisnahme. Die Avacon Netz GmbH wird weiterhin am Planverfahren beteiligt.
8. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Strausberg (Telefonat vom 18.06.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme und Anpassung der Beteiligungsliste.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn wurde am Planverfahren beteiligt. Der Hansestadt Osterburg (Altmark) liegt eine Stellungnahme vor.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Strausberg (Schreiben vom 18.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn wurde am Planverfahren beteiligt. Der Hansestadt Osterburg (Altmark) liegt eine Stellungnahme vor.
2. Kenntnisnahme. Die Trägerliste wird entsprechend angepasst.

**Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"
der Hansestadt Osterburg (Altmark)**

3. Die Rücksendung der Unterlagen erfolgt zur Wahrung der vom Gesetzgeber vorgegebenen Frist zur Beteiligung und Abgabe einer Stellungnahme. Das Kompetenzzentrum Baumanagement Strausberg bittet dies bei der Versendung der Unterlagen an das BAIUDBw, Referat Infra I 3 zu berücksichtigen und die Frist daher neu festzusetzen.
4. Die Stellungnahme des Kompetenzzentrum Baumanagement Strausberg ist nicht als Stellungnahme der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange zu dem zurückgesandten Vorgang zu werten.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3
(Schreiben vom 26.06.2019)

Anregungen

1. Durch den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg (Altmark) und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.
2. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
(Email vom 05.07.2019)

Anregungen

1. Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben hat die Bundesnetzagentur eine Überprüfung des angefragten Gebietes durchgeführt. Nachfolgend können die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die als Ansprechpartner in Frage kommen, entnommen werden. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Betreiber von Richtfunkstrecken:

Vorgangsnummer: 28264

Baubereich: Osterburg (Altmark), Landkreis Stendal

Koordinaten-Bereich

(WGS 84 in Grad/Min./Sek.)

NW: 11E4426 52 N 4757

SO: 11E4440 52 N 4747

Betreiber und Anschrift:

Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt

August-Bebel-Damm 19

39126 Magdeburg

Vodafone GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1

40549 Düsseldorf

2. Für die zukünftigen Anfragen bittet die Bundesnetzagentur das Formular im Anhang zu verwenden und an 226.Postfach@BNetzA.de zu senden.

3. Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Funkstelle für den Ortungsfunk / Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstelle durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden kann, empfiehlt die Bundesnetzagentur, sich auch mit dem nachfolgend genannten Betreiber in Verbindung zu setzen.

Betreiber von Anlagen für Ortungsfunk bzw. Radar:

Vorgangsnummer: 28264

in der Nähe des Baubereiches: Krumker Str. / B 189, 39606 Osterburg (Altmark); Landkreis Stendal

Betreiber und Anschrift:

FEFA Projekt GmbH

Südwall 3

39576 Stendal

4. Die Datenschutzerklärung der Bundesnetzagentur finden Sie unter:
https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Service/Datenschutz/Datenschutz_node.html
5. Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter:
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3
(Schreiben vom 26.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
2. Kenntnisnahme.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
(Email vom 05.07.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme. Die genannten Richtfunkbetreiber werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme. Der genannte Richtfunkbetreiber wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren ergänzend beteiligt.

4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 28.06.2019)

Anregungen

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Die Deutsche Telekom GmbH bedankt sich für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchte folgenden Hinweise geben:

1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deutsche Telekom GmbH bittet, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.
2. Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.
3. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bittet die Deutsche Telekom GmbH rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit ihr 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. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.
4. Die Deutsche Telekom GmbH bittet bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse oder telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro (Tel. 0800 - 330-1903) zu verwenden.
5. Die Deutsche Telekom GmbH bittet folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Sollten bisherige Verkehrsflächen, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen oder Flächen zur Grundstücksversorgung genutzt werden, die nicht öffentlich gewidmet werden, bittet die Deutsche Telekom GmbH, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen.

6. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 28.06.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
6. Kenntnisnahme. Zur vorbereitenden Bauleitplanung ist maßstabsbedingt eine Ergänzung der Begründung nicht erforderlich.

**Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"
der Hansestadt Osterburg (Altmark)**

GDMcom GmbH (Schreiben vom 27.06.2019 - I)

Anregungen

- Die GDMcom mbH erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

* GDMcom mbH ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Die GDMcom mbH bittet den angegebenen Anlagenbetreiber zu beteiligen. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen sind den Anhängen zu entnehmen.

- Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ("FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH ("FGT"), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
- Die GDMcom mbH weist darauf hin, dass die ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.
- GDMcom mbH teilt mit, dass diese Auskunft nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen gilt, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.
- Die GDMcom mbH bittet zu prüfen, ob der angefragte Bereich korrekt dargestellt ist.

GDMcom GmbH - Anhang - Auskunft Allgemein (Schreiben vom 27.06.2019 - II)

Anregungen

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringer-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

- Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zur Zeit laufenden Planungen der/s o.g. Anlagenbetreiber.
- Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

- Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.
- Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

GDMcom GmbH (Schreiben vom 27.06.2019 - I)

Stellungnahme

- Kenntnisnahme.
Die GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft wird entsprechend dem Hinweis der GDMcom mbH zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzend beteiligt.
Die GDMcom GmbH ist offensichtlich nicht betroffen, demzufolge ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme und Beachtung.
- Kenntnisnahme. Der in der Stellungnahme dargestellte Bereich ist korrekt.

GDMcom GmbH - Anhang - Auskunft Allgemein (Schreiben vom 27.06.2019 - II)

Stellungnahme

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringer-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

- Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

- Die GDMcom bittet zu beachten, dass sie nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von der GDMcom zu verwalteten Anlagen des o.g. Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des o.g. bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweist die GDMcom an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Strahlen über das Auskunftportal BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

weitere Anlagenbetreiber:

- Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom mbH für die Auskunft nicht zuständig ist.

Handwerkskammer Magdeburg (Schreiben vom 08.07.2019)

Anregungen

- Nach eingehender Prüfung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg erklärt die Handwerkskammer Magdeburg, dass ihrerseits keine Berührungen ihrer Belange und somit keine Bedenken bestehen, sofern die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Sie dürfen in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden und es darf keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgen.
- Von Seiten der Handwerkskammer Magdeburg sind zurzeit keine beabsichtigten oder bereits eingeleitete Planungen oder Maßnahmen nicht geplant.

Industrie- und Handelskammer Magdeburg (Email vom 26.06.2019)

Anregungen

Die Industrie- und Handelskammer Magdeburg bittet um die Zusendung der Auswirkungsanalyse für den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg.

Industrie- und Handelskammer Magdeburg (Schreiben vom 11.07.2019)

Anregungen

- Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" vom 12.06.2019 erhalten.
- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Planungsrecht für die Erweiterung und Verlagerung des bestehenden NORMA-Marktes geschaffen werden.
- Für das Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH erstellt. In der Auswirkungsanalyse wird dargestellt, dass für die Hansestadt Osterburg keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Insofern wird ein faktischer zentraler Versorgungsbereich für die Bewertung des Vorhabens angenommen. Das Vorhaben wird außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt sein. Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine städtebaulich und oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.
- Für die Nachnutzung des Leerstandes am Bestandsort wird in der Auswirkungsanalyse empfohlen, eine Nutzung durch andere Branchen des Einzelhandels zu vermeiden. Mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Innenstadt Osterburgs wird diese Empfehlung aus Sicht der IHK Magdeburg ausdrücklich befürwortet.
- Die IHK Magdeburg bittet um die Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Die IHK Magdeburg wird erst nach Vorliegen des Entwurfes abschließend Stellung nehmen.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

- Kenntnisnahme. Der von der GDMcom verwaltete Anlage- und Leitungsbestand ist nicht betroffen (vgl. Pkt. 1 der Abwägung).

Der Hansestadt Osterburg ist kein weiterer Anlagen- oder Leitungsbestand bekannt. Sie hat eine sehr umfangreiche Beteiligung zu Medien und zur Infrastruktur vorgenommen.

Sonstige Behörden und Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung zur Bauleitplanung verpflichtet, entsprechende Auskünfte und Leitungen mitzuteilen.

weitere Anlagenbetreiber:

- Kenntnisnahme.

Handwerkskammer Magdeburg (Schreiben vom 08.07.2019)

Stellungnahme

- Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
- Kenntnisnahme.

Industrie- und Handelskammer Magdeburg (Email vom 26.06.2019)

Stellungnahme

Mit Email vom 26.06.2019 stellte das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal der Industrie- und Handelskammer Magdeburg die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des NORMA-Marktes in der Stadt Osterburg (Altmark) mit Stand: 11.09.2018 als pdf-Datei zur Verfügung und wies darauf hin, dass die Auswirkungsanalyse als Anlage 3 in den Beitragsunterlagen enthalten ist.

Industrie- und Handelskammer Magdeburg (Schreiben vom 11.07.2019)

Stellungnahme

- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme. Entsprechende Maßnahmen wären außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens vorzunehmen. Die Hansestadt Osterburg beabsichtigt nicht, in Eigentumsrechte Dritter an einem anderen Standort einzugreifen.
- Kenntnisnahme. Die IHK Magdeburg wird weiterhin am Planverfahren beteiligt.

**Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"
der Hansestadt Osterburg (Altmark)**

Kreisbauernverband Stendal e.V. (Schreiben vom 01.07.2019)

Anregungen

Als landwirtschaftlicher Interessenvertreter nimmt der Kreisbauernverband Stendal e.V. zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg (Altmark) wie folgt Stellung:

Der Kreisbauernverband Stendal e.V. hat nach Absprache mit den Landwirten keine Einwände einzubringen.

**Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Abteilung Archäologie** (Schreiben vom 11.07.2019)

Anregungen

Zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg (Altmark) ergeht aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:

1. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben.
2. Das Vorhaben befindet sich jedoch im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortsakte Osterburg, Fpl. 81: mittelalterliche Siedlung). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.
3. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachweis erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).
4. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der unteren zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).
5. Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG 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.
6. Im Übrigen bittet das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 Abs. 9.
7. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt bittet, dieses Schreiben als Information zu betrachten, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist ggf. bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Schreiben vom 08.07.2019)

Anregungen

1. Mit Schreiben vom 12.06.2019 bat das Blüro Thomas Jansen • Ortsplanung das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme im Rahmen der Planungen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes der Hansestadt Osterburg.
2. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

3. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben / die Planung nicht berührt.
4. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Planungsbereich nicht vor.

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Kreisbauernverband Stendal e.V. (Schreiben vom 01.07.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

**Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Abteilung Archäologie** (Schreiben vom 11.07.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
4. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
5. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
6. Kenntnisnahme. Der Hinweis wird auf dem Planbild und in der Begründung ergänzt.
7. Kenntnisnahme.

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Schreiben vom 08.07.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

Bergbau

3. Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung.
4. Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung.

Geologie

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

5. Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.
6. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls keine weiteren Hinweise oder Bedenken.

Hydro- und Umweltgeologie:

7. Bezüglich des Vorhabens gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Nach den hier bekannten Unterlagen ist der mittlere Grundwasserstand im Bereich größer 5 m unter Gelände zu erwarten. (Gegenwärtig kann die Lage zu Wasserschutzgebieten nicht betrachtet werden; in diesem Gebiet sind durch die Umfeldnutzung Schutzzonen auszuschließen.)

Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt (Email vom 17.06.2019)

Anregungen

Aufgrund der spezifischen Aufgabenstellung des Dezernates 56 Gewerbeaufsicht Nord Stendal des Landesamtes für Verbraucherschutz ist eine aussagefähige Stellungnahme in dieser frühen Planungsphase noch nicht möglich.

In Abstimmung mit dem zuständigen Bauordnungsamt erfolgt zu gegebener Zeit eine Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren für gewerbliche Unternehmen.

Die Stellungnahme zu den arbeitsschutzrelevanten Problemen fließt dann in den Genehmigungsbescheid mit ein.

In der gegenwärtigen Planungsphase sieht das Landesamt für Verbraucherschutz daher ihre Belange als noch nicht berührt.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Schreiben vom 25.06.2019)

Anregungen

1. Gegen die Planung und Durchführung der o.g. Maßnahme bestehen seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) keine Bedenken.
2. Grundsätzlich sind die Belange des LVermGeo LSA in folgenden Punkten betroffen:
 - 2.1 Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Topographischen Karte als Planunterlage ist im Geoleistungspaket der Hansestadt Osterburg unter dem Az.: G01-5010858-2014 enthalten.
Der Lizenznehmer ist verpflichtet, bei jeder öffentlichen Nutzung der Geobasisdaten und Dienste einen deutlich sichtbaren Quellenvermerk anzubringen, der wie folgt auszugestaltet ist: "Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, xxxx / G01-5010858-2014". Dabei sind bei Geobasisdaten die verwendeten Geobasisdaten (hier: Topographische Karte) zu bezeichnen und xxxx steht für das Jahr der letzten Bereitstellung.
 - 2.2 Mit Verweis auf § 197 BauGB ist nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens ein Exemplar (Kopie möglichst in digitaler Form) des Bauleitplans (hier: Bebauungsplan) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Stendal zu übersenden.

Hinweis:

3. Das LVermGeo LSA weist ausdrücklich darauf hin, dass die Übereinstimmung der Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) gemäß § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV) im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft wurde. Diese Übereinstimmung wird nur noch durch eine kostenpflichtige Prüfung und Auskunft aus dem Liegenschaftskataster erteilt.

Geologie

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.

Hydro- und Umweltgeologie:

7. Kenntnisnahme.

Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt (Email vom 17.06.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung im Bebauungsplanverfahren, da nicht berührt.

Das Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt wird entsprechend der angesprochenen Abstimmung mit dem Landkreis Stendal im Baugenehmigungsverfahren eingebunden.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Schreiben vom 25.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
 - 2.1 Kenntnisnahme. Der Quellenvermerk wird auf dem Planbild und die Begründung übernommen.
 - 2.2 Kenntnisnahme. Nach dem Satzungsbeschluss wird der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von der Hansestadt Osterburg (Altmark) ein Exemplar des wirksam gewordenen Bebauungsplanes übersandt.

Hinweis:

3. Kenntnisnahme. Die Hansestadt Osterburg bedankt sich ausdrücklich für den vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gemachten Hinweis und wird vor dem Entwurf eine entsprechende kostenpflichtige Prüfung und Auskunft veranlassen.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V. (Schreiben vom 09.07.2019)

Anregungen

1. Der Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V. bedankt sich für die frühzeitige Zusendung der Planungsunterlagen.
2. Da der Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V. keine direkte Betroffenheit feststellen konnte und er auch keine Maßnahmen in Vorbereitung oder Planung hat, die von den Planungen berührt werden werden, sieht der Landesanglerverband keine Veranlassung dem Vorhaben zu widersprechen.
3. Für zu erbringende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen bittet der Landesanglerverband auch immer Maßnahmen für Fische und Gewässer mit in Betracht zu ziehen. Für fachdienliche Hinweise steht der Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V. gern weiterhin zur Verfügung.

**Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
- Flussbereich Osterburg** (Schreiben vom 20.06.2019)

Anregungen

1. Nach Durchsicht der zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg übergebenen Unterlagen (CD mit Vorentwurf B-Plan, Begründung und Umweltbericht, Stand: 03/2019) erfolgt diese Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (TöB) in der Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer an Gewässern erster Ordnung und wasserwirtschaftlicher Anlagen.
2. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg befinden sich keine Gewässer erster Ordnung bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen, für die der LHW, FB Osterburg, unterhaltungspflichtig ist. Sie werden auch von den Maßnahmen der geplanten Bebauung, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung nicht tangiert.
3. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" liegt in keinem nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vorläufig gesicherten bzw. festgestellten Überschwemmungsgebiet.
4. Sollten von dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" Liegenschaften des Landes Sachsen-Anhalt betroffen sein, die der Verwaltung durch den LHW unterliegen, sind dazu Bauerlaubnisverträge abzuschließen.
5. Nach Abstimmung mit dem SB 5.2 Hydrologie befinden sich im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" keine Grundwassermessstellen (GWBR) des Grundwassermessnetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt - Regionalbereich Nord (Schreiben vom 25.06.2019)

Anregungen

1. Mit Schreiben vom 12.06.2019 wurde der Regionalbereich Nord der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) Sachsen-Anhalt durch das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Heiligengrabe / OT Blumenthal um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg gebeten.
2. Im Ergebnis der Prüfung innerhalb des LSBB kann festgestellt werden, dass dem Vorhaben seitens dem LSBB nicht entgegensteht.
3. Unabhängig davon möchte der LSBB folgende Anmerkungen machen:
 - 3.1 Das Vorhabengebiet erstreckt sich zwischen Netzknoten (NK) 3236 029 km 0,015 und km 0,160 auf der rechten Seite der B 189. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Krumker Straße. Da diese eine Kommunalstraße ist, obliegt die Zuständigkeit hier der Stadt Osterburg. Da die Krumker Straße in ihrem weiteren Verlauf und nur geringem Abstand (ca. 80 m) auf die B 189 einmündet, ist hier nachzuweisen, dass es nicht zu einem Rückstau in diese Richtung kommt, der den Verkehrsablauf auf der Bundesstraße beeinträchtigt. Dahingehende Aussagen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.
 - 3.2 Der für den seitens des LSBB geplanten Radweg erforderliche Flächenbedarf entlang der B 189 wurde berücksichtigt. Hierzu gab es entsprechende Abstimmungen, die in den Plan eingearbeitet sind. Dafür möchte sich der LSBB in diesem Zusammenhang danken.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V. (Schreiben vom 09.07.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
3. Kenntnisnahme.

**Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
- Flussbereich Osterburg** (Schreiben vom 20.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.

Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt - Regionalbereich Nord (Schreiben vom 25.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
 - 3.1 Kenntnisnahme. Die Begründung wird ergänzt. Eine Beeinträchtigung des Netzknotens wird von der Hansestadt Osterburg nicht erwartet, da der Einmündungsbereich des Netzknotens mehr als 40 m vom festgesetzten Zufahrtbereich entfernt ist. Ein Rückstau auf die B 189 von der Zufahrt zum Discounter ist erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.
 - 3.2 Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

- 3.3 Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass die Bauverbotszone, s. § 9 Abs. 1 FStrG (bis einschließlich 20 m vom Fahrbahnrand der B 189) auch in Bezug auf Stellplätze, Werbung usw. freigehalten werden muss. Der Inanspruchnahme eines 3 m breiten Bereichs (Markt Eingang einschließlich Dach) der Baubeschränkungszone (bis einschließlich 40 m vom Fahrbahnrand B 189; § 9 FStrG) wird zugestimmt.
4. Der Regionalbereich Nord der Landesstraßenbaubehörde ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat 405 - Abwasser (Email vom 19.06.2019)

Anregungen

1. Wesentliches Planziel ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie ergänzenden Sortimenten im nördlichen Bereich der Hansestadt Osterburg.
2. Bezugnehmend auf § 4 Abs. 1 BauGB wird festgestellt, dass sich Belange für das Sachgebiet Abwasser als obere Wasserbehörde nicht ergeben und keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des Planes bestehen.
3. Die Zuständigkeit zur Umsetzung wasserrechtlicher Anforderungen obliegt der unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal.

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat Immissionsschutz (Email vom 10.07.2019)

Anregungen

1. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" sollen im Norden der Hansestadt Osterburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm geschaffen werden.
2. Aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg keine Bedenken in Bezug auf die im Zuständigkeitsbereich erfassten Belange.
3. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.
4. Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landkreis Stendal). Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt verweist auf deren Stellungnahme.

**Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat Naturschutz, Landschaftspflege,
Umweltbildung** (Email vom 19.06.2019)

Anregungen

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt übersendet die Stellungnahme des Referates 407 zum Bebauungsplan Nr. 8 "großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg:

1. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal.

Hinweis:

2. Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt verweist in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I, S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

- 3.3 Kenntnisnahme. Die Vorgabe des FStrG bzw. dessen Präzisierung der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt wurde im vorliegenden Vorentwurf beachtet. Ergänzend wird ein entsprechender Hinweis auf dem Planbild und in der Begründung aufgenommen.
4. Kenntnisnahme. Der Regionalbereich Nord der Landesstraßenbaubehörde wird weiterhin am Planverfahren beteiligt.

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat 405 - Abwasser (Email vom 19.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
3. Kenntnisnahme. Der Landkreis Stendal wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt. Die Stellungnahme liegt der Hansestadt Osterburg vor.

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat Immissionsschutz (Email vom 10.07.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
4. Kenntnisnahme. Der Landkreis Stendal wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt. Die Stellungnahme liegt der Hansestadt Osterburg vor.

**Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat Naturschutz, Landschaftspflege,
Umweltbildung** (Email vom 19.06.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme. Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung ist offensichtlich nicht berührt. Eine ergänzende Beteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Der Landkreis Stendal wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt. Die Stellungnahme liegt der Hansestadt Osterburg vor.

2. Kenntnisnahme.

**Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"
der Hansestadt Osterburg (Altmark)**

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat 307 Verkehrswesen
(Schreiben vom 05.07.2019)

Anregungen

1. Aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Referates 307 als Träger der öffentlichen Belange, hinsichtlich der Genehmigung für Großraum- und Schwerverkehrstransporte, stehen dem Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" keine Einwände entgegen.
2. Laut Begründung zum Bebauungsplan ist auch die Errichtung eines Werbeflypions auf dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Osterburg angedacht. Dem entgegen steht das grundsätzliche Werbeverbot außerhalb geschlossener Ortschaften nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO. Nur im Wege der Erteilung einer Ausnahme gemäß § 46 Abs. 2 StVO kann gegebenenfalls eine Werbeanlage genehmigt werden, dies gilt unabhängig von den Anbau- und Verbotszonen des § 9 FStrG.
Ein entsprechender Antrag ist hier bei der oberen Straßenverkehrsbehörde des Landes Sachsen-Anhalt zu stellen, die Zuständigkeit ergibt sich aus § 59 Abs. 1 Nr. 3 BauO LSA i.V.m. § 46 Abs. 2 StVO.

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat 404 Wasser (Email vom 20.06.2019)

Anregungen

Im o.g. Verfahren sind keine Belange des Referates Wasser des Landesverwaltungsamtes betroffen.

Landkreis Stendal - Bauordnungsamt / Kreisplanung (Email vom 20.06.2019)

Anregungen

Der Landkreis Stendal bittet um eine zeitnahe Zusendung der zur Beteiligung der entsprechenden Fachbehörden vollständigen Planvorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg in Papierform.

Landkreis Stendal - Bauordnungsamt (Schreiben vom 12.07.2019)

Anregungen

Aufgrund dem Schreiben vom 12.06.2019 (Posteingang: 14.06.2019) teilt der Landkreis Stendal nach Prüfung des Bebauungsplanvorentwurfes folgende Hinweise und Anregungen mit:

Bauordnungsamt / Kreisplanung

1. Begründung Pkt. 3

Die Anwendung gemäß § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn sich ein Flächennutzungsplan bereits im Aufstellungsverfahren befindet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die erforderliche Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Osterburg erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB definiert das Parallelverfahren dahingehend, dass mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden kann. Welches der beiden Verfahren zuerst begonnen worden ist, ist hierbei gleichgültig.

Es kann zuerst das Flächennutzungsplanverfahren eingeleitet und dann von dem Bebauungsplanverfahren eingeholt und - nach näherer Maßgabe des § 8 Abs. 3 Satz 2 - gar überholt werden, es kann aber auch - und dabei handelt es sich um den vom Gesetzgeber angezielten Regelfall - sich aus Anlass des Bebauungsplanverfahrens ein Änderungsbedarf hinsichtlich des Flächennutzungsplans herausgestellt haben, sei es von Anfang an, oder sei es erst während des Bebauungsplanverfahrens.

Ausschlaggebend dafür, ob ein Parallelverfahren i.S.d. § 8 Abs. 3 vorliegt, ist allein, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Abschnitte der beiden Planverfahren zeitlich und im jeweiligen Fortgang derart aufeinander bezogen sind, so dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist.

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat 307 Verkehrswesen
(Schreiben vom 05.07.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme. Die Festsetzung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die ergänzende Prüfung nach der StVO erfolgt im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Aber schon jetzt kann von Seiten der Hansestadt Osterburg festgehalten werden, dass durch die festgesetzten zulässigen Werbeanlagen keine unzulässige Beeinträchtigungen des Verkehrs zu erwarten ist.
Kernsatz des § 33 StVO in Bezug auf Werbeanlagen ist: *"Verboten ist (...) außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung (...), wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. (...)"*

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat 404 Wasser (Email vom 20.06.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.

Landkreis Stendal - Bauordnungsamt / Kreisplanung (Email vom 20.06.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Dem Landkreis Stendal wurden die Beteiligungsunterlagen mit Schreiben vom 20.06.2019 per Post zur Verfügung gestellt.

Landkreis Stendal - Bauordnungsamt (Schreiben vom 12.07.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Bauordnungsamt / Kreisplanung

1. Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan hat den Stand 28.08.2019. Im Flächennutzungsplan wurde die Fläche als Sondergebiet Handel dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

2. Begründung Pkt. 4
Aus dem Punkt der Begründung wird nicht ersichtlich, ob sich das Warenangebot erhöht. Im letzten Absatz steht ein vergleichbares Warenangebot einer Erhöhung des Warenangebotes konträr gegenüber.
3. Begründung Pkt. 6
- 3.1 Im angebotsbezogenen Bebauungsplan sind alle Festsetzungen städtebaulich fundiert zu erläutern (Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit).
- 3.2 Höhenbezugspunkte sind nicht ersichtlich. Mit Verweis auf den Bestimmtheitsgrundsatz sind diese zu ergänzen.
4. Begründung Pkt. 7
Im letzten Absatz ist der Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 3 nicht korrekt.
5. Punkt 9:
Die Rechtsgrundlage des Einfahrtsbereiches nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist nicht nachvollziehbar. Vgl. hierzu § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
6. Im Rahmen des angebotsbezogenen Bebauungsplanes hat die Gemeinde die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten und ihre mögliche Finanzierung in der Begründung in möglichst übersichtlicher Form in Schätzwerten aufzuführen.

Planzeichenerklärung:

7. Im Kontext des SO EZH ist der Verweis auf § 4 BauNVO nicht nachvollziehbar.
8. Im angebotsbezogenen Bebauungsplan sollen stets die Planzeichen und Farben nach der PlanZV Anwendung finden.
9. Die Verfahrensvermerke sowie die Vervielfältigungsgenehmigung sind abschließend zu ergänzen.
10. Weitergehend findet die BauGB-Novelle 2017 gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB Anwendung. Hierdurch existieren neue Anforderungen an das förmliche Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen.
11. Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrens- und Formvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen.
12. In Bezug auf die Genehmigungsbedürftigkeit wird auf § 10 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Hinweis außerhalb des Verfahrens:

13. Das im FNP-Vorentwurf dargestellte Sondergebiet ist dem Bebauungsplanentwurf (ca. 1,48 ha) entsprechend anzupassen.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

2. Kenntnisnahme. Der Pkt. 4 der Begründung beschreibt zu Beginn die allgemeine Situation von Lebensmittelmärkten und dem Ziel der Anbieter, ihre Verkaufsfläche zur besseren Warenpräsentation zu erweitern. Gleichzeitig diversifizieren die Lebensmittelmärkte auch ihr Angebot. Demzufolge besteht hier kein Widerspruch. Wesentlich ist aber, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zentrenverträglich ist. Dies wird im Kapitel 5 der Begründung nachgewiesen.
3. Kenntnisnahme.
- 3.1 Kenntnisnahme. Die wesentlichen Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Verkaufsfläche etc.) sind in der Begründung ausführlich argumentiert. Die Begründung wird aber um die Geschossigkeit ergänzt. Im Bebauungsplan ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Eine Überbauung mit Wohnen ist weder vorgesehen noch von der Hansestadt Osterburg an diesem Standort gewollt. Hierzu wäre dann auch die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) erforderlich. Eine solche Festsetzung ist aber aus Sicht der Hansestadt Osterburg unangemessen.
- 3.2 Kenntnisnahme. Die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes ist für die Maßfestsetzung Hmax. in der gewählten Festsetzungssystematik nicht erforderlich. Es wird eine fixe Höhe über DHHN2016 festgesetzt. In der Plangrundlage sind die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (öbVI) ermittelten aktuellen Geländehöhen ersichtlich. Sie reichen von ca. 31 m bis ca. 34 m über DHHN2016. Demzufolge können bei einer festgesetzten Hmax. von 44 m üDHHN2016 Gebäude bis zu dieser Höhe und demzufolge je nach Geländemodulation 10 m bis 13 m Gesamthöhe erreicht werden. Bei der vorgesehenen Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 32 m üDHHN2016 ist ein Gebäude von 12 m Bauhöhe möglich. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.
4. Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur (Festsetzung Nr. 4).
5. Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
6. Kenntnisnahme. In der Begründung wird vor der Flächenbilanz ein Kapitel zur Bodenordnung / Kosten eingefügt. Es wird folgendes klargestellt: *"Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die für den Vollzug des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen werden von einem Vorhabenträger erworben. Die für die Umsetzung der Planung anfallenden Kosten für z.B. Tiefbaumaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert."*

Planzeichenerklärung:

7. Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur (§ 11 BauNVO).
8. Kenntnisnahme. Dies ist auch erfolgt. Gleichzeitig wurde zur besseren Verständlichkeit der Planzeichnung analog der Öffnungsklausel der PlanZV das Planzeichen angepasst. Die "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" hat eine "grüne Basisfarbe bekommen", weil sie im Bebauungsplan als selbständige Fläche festgesetzt ist. Sie ist deutlich von der Fläche für die Landwirtschaft zu unterscheiden. Ein Konflikt ist nicht erkennbar.
9. Kenntnisnahme. Die Verfüllungsgenehmigung wird in der Entwurfsphase nachgetragen, die Verfahrensvermerke nach dem Satzungsbeschluss ergänzt.
10. Kenntnisnahme.
11. Kenntnisnahme.
12. Kenntnisnahme.

Hinweis außerhalb des Verfahrens:

13. Kenntnisnahme und Beachtung im parallelen Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes.

Bauordnungsamt / Untere Landesentwicklungsbehörde

14. Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände.
15. Entsprechend des Runderlasses des MLV vom 01.11.2018 wird das o.g. Vorhaben als raumbedeutsame Planung eingestuft. Folgender Hinweis ist gemäß Punkt 3.2.1 dem Vorhabenträger mitzuteilen.
"Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA."

Erfordernisse der Raumordnung

16. Eine Abstimmung mit den im Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt bzw. Regionalen Entwicklungsplan Altmark verankerten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist kein Gegenstand der Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde.

Bauordnungsamt / Untere Bauaufsichtsbehörde

17. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" keine Bedenken, sofern die folgenden Hinweise beachtet werden:
 - 17.1 Die zu überbauenden Flurstücke sind öffentlich-rechtlich zu einem Baugrundstück zu vereinigen. (§ 4 (2) BauO LSA)
 - 17.2 Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen (§ 6 (2) BauO LSA)
 - 17.3 Bei der Planung der Stellplätze ist die Garagenverordnung GaVO zu beachten.
 - 17.4 Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein ungehinderter und geradliniger Zugang für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zum Gebäude zu gewährleisten. (§ 5 (1) BauO LSA)
 - 17.5 Stellplätze für Kfz dürfen nur auf Flächen hergestellt werden, die weder zum Verlassen des Gebäudes, zur Anfahrt von Rettungsfahrzeugen noch als Funktionsflächen (Zufahrten, Bewegungsflächen) für die Feuerwehr erforderlich sind. (§ 3 BauO LSA)
18. Die Landesstraßenbaubehörde sollte bezüglich der Prüfung nach dem Bundesfernstraßengesetz FStrG (B 189) beteiligt werden.

Bauordnungsamt / Untere Denkmalschutzbehörde

19. Das Vorhaben berührt Belange der archäologischen Denkmalpflege.
20. Die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA ist für das Vorhaben erforderlich.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

21. Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen.

Archäologische Denkmalpflege

22. Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen.
23. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Bauordnungsamt / Untere Landesentwicklungsbehörde

14. Kenntnisnahme.
15. Kenntnisnahme. Sowohl die Hansestadt Osterburg als auch der Vorhabenträger kennen diese Verpflichtung. Die Raumordnungsbehörden wurden in das Planverfahren eingebunden und haben zur frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben.

Erfordernisse der Raumordnung

16. Kenntnisnahme.

Bauordnungsamt / Untere Bauaufsichtsbehörde

17. Kenntnisnahme. Die Hinweise werden beachtet.
 - 17.1 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
 - 17.2 Kenntnisnahme und Beachtung.
 - 17.3 Kenntnisnahme und Beachtung.
 - 17.4 Kenntnisnahme und Beachtung.
 - 17.5 Kenntnisnahme und Beachtung.
18. Die Landesstraßenbaubehörde wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt. Der Hansestadt Osterburg liegt eine Stellungnahme vor.

Bauordnungsamt / Untere Denkmalschutzbehörde

19. Kenntnisnahme.
20. Kenntnisnahme. Eine entsprechende Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren einzuholen.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

21. Kenntnisnahme.

Archäologische Denkmalpflege

22. Kenntnisnahme.
23. Kenntnisnahme.

24. Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortsakte Osterburg, Fpl. 81: mittelalterliche Siedlung) gemäß § 2 Abs. 3 DenkmSchG LSA. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation der Bodeneingriffe muss baubegleitend erfolgen.

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

Hinweise

- 25.1 Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA)
- 25.2 Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen. (§§ 17 Abs.3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)
- Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2, (Tel. 03931/607333 oder 607372) unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§§ 17 Abs.3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)
- Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)
- Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen. (§ 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA) Antragsformulare können auch unter www.Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-Denkmalchutz heruntergeladen werden
- Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA)
- Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)
- 25.3 Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper Tel. 039292/699821; Fax 039292/699850, E-Mail galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de zur Verfügung (§ 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA)

24. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Hinweise

- 25.1 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 25.2 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Planbild abgedruckt und in der Begründung aufgenommen.
- 25.3 Kenntnisnahme.

Umweltamt / Sachgebiet Naturschutz und Forsten

Sachgebiet Naturschutz

26. Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen kann dem o.g. Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzrechtlich nicht zugestimmt werden.
27. Folgende Hinweise sind im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens (Entwurf) zwingend zu berücksichtigen:
 - 27.1 Es ist ein Herauslösungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet "Ostrand der Arendseer Hochfläche" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der Unteren Naturschutzbehörde separat zu beantragen.
 - 27.2 Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell LSA liegt vor. Der Eingriff (B-Plan) ist im Rahmen des Vorentwurfs jedoch nicht vollständig kompensiert. Es besteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 21.857 WP, das durch weitere Maßnahmen auszugleichen ist.
- 27.3 Die aus vier Linden an der Krumker Straße bestehende Baumreihe ist nicht nach § 21 NatSchG LSA gesetzlich geschützt.
- 27.4 Die in dem Eingriff-/Ausgleichsgutachten unter Nr. 5 als auch in der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung unter Nr. 5 aufgeführten Festsetzungen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) sind in der Planzeichnung unter "Grünordnerische Festsetzungen" aufzunehmen.
- 27.5 Die im Umweltbericht genannten Rechtsgrundlagen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, sind nicht aktuell (z.B. BauGB, BNatSchG, NatSchG LSA).

Begründung:

28. Die in der Vorentwurfsplanung zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke der Flur 11 in der Gemarkung Osterburg befinden sich im Außenbereich der Gemeinde Hansestadt Osterburg. Für das Vorhaben sind öffentliche Belange des Naturschutzes gegeben und es ist zu prüfen, inwieweit sie dem Vorhaben entgegenstehen.
29. Das gesamte B-Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Ostrand der Arendseer Hochfläche". Gemäß der LSG-Verordnung bedürfen landschaftsverändernde Maßnahmen außerhalb der Ortslagen der Zustimmung der Genehmigungsbehörde. Aus diesem Grund ist für das Bauleitplanverfahren zunächst ein Herauslösungsverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, da die Planung in Konkurrenz zur LSG-Verordnung steht und aktuell kein Rechtsanspruch für die Überbauung der Fläche besteht. Das Ergebnis des Herauslösungsverfahrens bleibt abzuwarten.
30. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des B-Plans ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichts richtet sich nach Anlage 1 BauGB. Ein Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" vor.
31. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben, hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes, um einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt, da die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändert werden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.
32. Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).
Eine Eingriffsfreistellung des Vorhabens nach § 14 Abs. 3 BNatSchG und § 6 NatSchG LSA liegt nicht vor. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und fällt damit auch nicht unter die Eingriffsfreistellung des § 18 Abs. 2 BNatSchG.
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des BNatSchG anzuwenden. Nach § 17 BNatSchG bedürfen Eingriffe einer Genehmigung. Die Ermächtigung der Genehmigungsbehörde zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus § 17 Abs. 1 BNatSchG. Laut § 15 Abs. 2

Umweltamt / Sachgebiet Naturschutz und Forsten

Sachgebiet Naturschutz

26. Kenntnisnahme.
27. Kenntnisnahme und Beachtung.
 - 27.1 Kenntnisnahme. Ein Herauslösungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet "Ostrand der Arendseer Hochfläche" wird im weiteren Planungsverfahren erarbeitet. Zu beachten ist, dass von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Genehmigung erst zum Satzungsbeschluss bzw. Plangenehmigung erfolgen wird.
 - 27.2 Kenntnisnahme. Von Seiten der Hansestadt Osterburg wird die Kompensation der Eingriffe aus dem betreffenden B-Planverfahren auf dem Gebiet der Einheitsgemeinde angestrebt. Zum jetzigen Zeitpunkt wurde eine konkrete Maßnahme noch nicht festgelegt. Der Vorschlag der Hansestadt Osterburg eines Gebäudeabrisses einschließlich Entsiegelung im Bereich eines brachliegenden Gewerbekomplexes an der Arendseer Straße wird zurzeit geprüft. Da es sich um einen großflächigen Altbestand an Gebäuden handelt, wäre zur Kompensation der Eingriffe aus dem B-Planverfahren nur ein Teilabriss notwendig.
 - 27.3 Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur.
 - 27.4 Kenntnisnahme. Eine Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist im Bebauungsplan nicht möglich. Auf sie wird auf dem Planbild und der Begründung des Bebauungsplanes hingewiesen. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.
 - 27.5 Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur.

Begründung:

28. Kenntnisnahme.
29. Kenntnisnahme. Ein Herauslösungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet "Ostrand der Arendseer Hochfläche" wird im weiteren Planungsverfahren erarbeitet. Zu beachten ist, dass von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Genehmigung erst zum Satzungsbeschluss bzw. Plangenehmigung erfolgen wird.
30. Kenntnisnahme.
31. Kenntnisnahme.
32. Kenntnisnahme und Beachtung.
Von Seiten der Hansestadt Osterburg wird die Kompensation der Eingriffe aus dem betreffenden B-Planverfahren auf dem Gebiet der Einheitsgemeinde angestrebt. Zum jetzigen Zeitpunkt wurde eine konkrete Maßnahme noch nicht festgelegt. Der Vorschlag der Hansestadt Osterburg eines Gebäudeabrisses einschließlich Entsiegelung im Bereich eines brachliegenden Gewerbekomplexes an der Arendseer Straße wird zurzeit geprüft. Da es sich um einen großflächigen Altbestand an Gebäuden handelt, wäre zur Kompensation der Eingriffe aus dem B-Planverfahren nur ein Teilabriss notwendig.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

BNatSchG ist der Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden (Grundsatz § 13 BNatSchG). Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Die Kompensation von Eingriffen hat im Land Sachsen-Anhalt nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA) zu erfolgen. Eine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell LSA liegt vor. Der Eingriff (B-Plan) ist im Rahmen des Vorentwurfs jedoch nicht vollständig kompensiert. Es besteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 21.857 WP, das durch weitere Maßnahmen auszugleichen ist.

33. Die aus vier Linden an der Krumker Straße bestehende Baumreihe ist nicht nach § 21 NatSchG LSA gesetzlich geschützt, wie in der Tabelle "Biotoptypen des Untersuchungsraumes" aufgeführt. Nach den Einstufungskriterien des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Sachsen-Anhalt müssen Allees und einseitige Baumreihen eine Mindestlänge von 100 m aufweisen. Da die vier Linden an der Krumker Straße eine Länge von ca. 60 m aufweisen, fallen diese somit nicht unter den Schutzbestimmungen des § 21 NatSchG LSA. Dies ist zu korrigieren.
34. Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung festgelegten Maßnahmen CEF 1, CEF 2, V/M 1, V/M 2, V/M 3 sind wie beschrieben umzusetzen und zwingend einzuhalten, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 39 i.V.m. § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Sachgebiet Forsten

35. Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) ist von dem oben genannten Vorhaben nicht betroffen.
36. Dem Vorhaben wird aus forstlicher Sicht zugestimmt.

Umweltamt / Sachgebiet Immissionsschutz

37. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde wird dem Bauleitplanaufstellungsverfahren zugestimmt.
38. Ohne Berücksichtigung von Abschirmungen durch das Geländeprofil und den Bewuchs ist an der nächsten Wohnbebauung Arendseer Weg durch den Straßenverkehr auf der B189 mit einem Beurteilungspegel von etwa 57 dB (A) zu rechnen. Auch wenn im Rahmen der Beurteilung der Situation der Verkehrslärm nicht mit dem Gewerbelärm des Discounters zusammen betrachtet werden darf, ist durch den Neubau des Marktes und dessen Betrieb keine signifikante Veränderung der Lärmsituation (Erhöhung des Beurteilungspegels am nächsten Wohnhaus) zu erwarten.

Hinweise für das nachgeordnete Genehmigungsverfahren:

39. Im folgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für eine lärmarme Realisierung zu erbringen. Insbesondere betrifft dies die Befestigung der Fahrspuren, neue lärmarme Einkaufswagen und die Höhe des offensichtlich vorgesehenen Walles an der nördlichen und östlichen Peripherie des Geltungsbereiches.
Zudem sollen im Baugenehmigungsverfahren Angaben zum Standort und den Schallleistungspegeln der Lüftungs- und Kältetechnik und zu den Belieferungszeiten erfolgen, um das Bauvorhaben konkret beurteilen zu können.

Umweltamt / Untere Wasserbehörde

40. Zum vorgelegten Vorentwurf werden aus Sicht der unteren Wasserbehörde folgende Hinweise gegeben:

Grundwasser

41. Die Geschützttheit des Grundwassers in der Ortslage Osterburg ist laut Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes im Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) als hoch bewertet. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10,76 m und befindet sich anhand der Hydroisohypsen bei 22 m NHN (Stand: 2014).

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

33. Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur.
34. Kenntnisnahme und Beachtung. Verwiesen wird auf Pkt. 27.4.

Sachgebiet Forsten

35. Kenntnisnahme.
36. Kenntnisnahme.

Umweltamt / Sachgebiet Immissionsschutz

37. Kenntnisnahme.
38. Kenntnisnahme.

Hinweise für das nachgeordnete Genehmigungsverfahren:

39. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Im Plan ist kein Wall vorgesehen. Es handelt sich um geringfügige Abgrabungen, um eine ebene Fläche für die Bodenplatte des Gebäudes herzustellen.

Umweltamt / Untere Wasserbehörde

40. Kenntnisnahme und Beachtung der Hinweise.

Grundwasser

41. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Überschwemmungs- und Risikogebiete

42. Im Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg (Altmark) fehlen konkrete Aussagen zum Überschwemmungsgebiet und zum Risikogebiet. Die untere Wasserbehörde gibt hierzu folgende Hinweise:
- 42.1 Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (2) WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (3) WHG.
- 42.2 Ferner liegt das Plangebiet in keinem Risikogebiet nach § 78b WHG.

Trinkwasserversorgung

43. Das Plangebiet ist bezüglich der Trinkwasserversorgung derzeit nicht erschlossen. Die Planung und Versorgung ist mit dem zuständigen Wasserversorger, hier dem Wasserverband Stendal-Osterburg, abzustimmen.

Abwasserbeseitigung

a) Niederschlagswasserbeseitigung

44. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über eine Versickerungsmulde erfolgen. Dabei handelt es sich nach § 9 (1) Nr. 4 WHG um eine Gewässerbenutzung, welche gemäß § 8 (1) WHG einer Erlaubnis bedarf. Die Bauherren haben für die Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 (1) WHG einzuhalten, wonach Abwasseranlagen (Niederschlagswasser gilt als Abwasser i. S. d. WHG) so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden.
- Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, um die schadlose Versickerung zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der ausreichenden Anlagenbemessung auch die Einhaltung des Mindestabstandes von einem Meter von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA-A 138. Es ist zu prüfen, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und durchführbar ist. Entsprechend ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen und das Vorliegen von Gründen des Grundwasserschutzes die dem Vorhaben entgegenstehen.
45. Hinweis: Bereits zum jetzigen Planungsstand wäre ein entsprechendes Entwässerungskonzept zur örtlichen Niederschlagswasserbeseitigung von Vorteil.

b) Schmutzwasserbeseitigung

46. Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung derzeit noch nicht erschlossen. Die Planung und Beseitigung ist mit dem zuständigen Entsorger, hier dem Wasserverband Stendal-Osterburg, abzustimmen.

Löschwasserversorgung

47. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" ist die Prüfung der Notwendigkeit zur Herstellung von Brunnen für die Löschwasserversorgung vorzunehmen. Im Rahmen dieser Prüfung sind ggfs. Erdaufschlüsse mit Grundwassererschließung herzustellen. Beabsichtigte Erdaufschlüsse sind entsprechend dem WG LSA vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die damit verbundene Möglichkeit der Wasserentnahme als Gewässerbenutzung wird hier gemäß § 22 WG LSA erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient.
- Erhebliche Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer sowie Grundwasser sind nach Prüfung des derzeitigen Planungsstandes nicht zu erwarten.

Umweltamt / Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

48. Aus Sicht der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde existieren keine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Überschwemmungs- und Risikogebiete

42. Kenntnisnahme und Ergänzung des Umweltberichtes.
- 42.1 Kenntnisnahme und Ergänzung des Umweltberichtes.
- 42.2 Kenntnisnahme und Ergänzung des Umweltberichtes.

Trinkwasserversorgung

43. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Abwasserbeseitigung

a) Niederschlagswasserbeseitigung

44. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

45. Kenntnisnahme. Das abschließende Entwässerungskonzept wird vom Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.

b) Schmutzwasserbeseitigung

46. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Löschwasserversorgung

47. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sowie Ergänzung der Begründung.

Umweltamt / Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

48. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Amt 66 - Straßenbauamt

49. Aus Sicht des Straßenbauamtes gibt es gegen den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" in der Hansestadt Osterburg (Altmark) keine Bedenken.
50. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Landesstraße L 9 Osterburg - Krevese ein straßenbegleitender Radweg verläuft und somit entsprechende Abstände einzuhalten sind.
51. Des Weiteren besteht in dem geplanten Gebiet die Zuwegung zur Unterführung der B 189, die nicht behindert werden darf.

Ordnungsamt / SG Straßenverkehr

52. Aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände.
53. Nachstehende Bedingungen sind zu berücksichtigen:
Gemäß § 45 Abs. 6 StVO ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn durch das bauausführende Unternehmen ein Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.
Des Weiteren ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde vorzulegen. Gegebenenfalls ist für die Querung von Straßen bzw. Längsverlegung von Leitungen an Straßen eine Sondernutzungserlaubnis des jeweiligen Baulastträgers erforderlich.
54. Es sind am Verfahren zwingend zu beteiligen:
 - als örtliche Straßenverkehrsbehörde, die Hansestadt Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 10, 39606 Hansestadt Osterburg
 - als Träger der Straßenbaulast der kommunalen Gemeindestraßen, die Hansestadt Osterburg, Ernst-Thälmann-Straße 10, 39606 Hansestadt Osterburg
 - als Straßenbaulastträger von der Bundesstraße 189, Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Nord, Sachsenstraße 11a, 39576 Hansestadt Stendal
 - die für die Abfallentsorgung zuständige ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH
 - der Betreiber des öffentlichen Personennah- und Schülerverkehrs, die Firma Stendalbus GmbH, Bahnhofstraße 34, 39576 Hansestadt Stendal

Hinweis:

55. Gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 StVO ist Werbung an Straßen im innerörtlichen Bereich zulässig, aber darf nicht den am Verkehr Teilnehmenden außerhalb geschlossener Ortschaften in gefährdenden oder erschwerenden Weise ablenken oder belästigen. Sie unterliegt den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung. Die Werbeanlage darf nicht den Sichtbarkeitsgrundsatzes bezüglich der Einsichtnahme in den Einmündungsbereich vor allem auf dem Geh-/Radweg verletzen und zur Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen. Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer sollte mit berücksichtigt werden.

Ordnungsamt / Brand- und Katastrophenschutz

56. Keine Bedenken und Hinweise auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Amt 66 - Straßenbauamt

49. Kenntnisnahme.
50. Kenntnisnahme und Beachtung.
51. Kenntnisnahme und Beachtung.

Ordnungsamt / SG Straßenverkehr

52. Kenntnisnahme.
53. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
54. Kenntnisnahme und Beachtung.
 - Die Fachämter der Hansestadt Osterburg wurden verwaltungsintern in das Planverfahren eingebunden.
 - Die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Nord wurde am Planverfahren beteiligt. Der Hansestadt Osterburg liegt eine Stellungnahme vor.
 - Die ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH wurde am Planverfahren beteiligt. Sie hat keine Stellungnahme abgegeben; ist also nicht berührt.
 - Die Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH wurden am Planverfahren beteiligt. Der Hansestadt Osterburg liegt eine Stellungnahme vor. Die Firma Stendalbus GmbH wird zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

Hinweis:

55. Kenntnisnahme und Beachtung.

Ordnungsamt / Brand- und Katastrophenschutz

56. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
(Email vom 27.06.2019)

Anregungen

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr bittet um die Zusendung der Bewerbungsunterlagen zur Prüfung in Papierform.

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
(Email vom 15.07.2019)

Anregungen

Bezugnehmend auf das Telefonat am 12.07.2019 teilt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr mit, dass die Erarbeitung einer Stellungnahme noch etwas Zeit beanspruchen wird. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr geht davon aus, dass es diese bis spätestens zum 26.07.2019 erstellen kann.

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
(Schreiben vom 23.07.2019)

Anregungen

1. Durch das Planungsbüro Thomas Jansen - Ortsplanung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Unterlagen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Einheitsgemeinde (EHG) Hansestadt Osterburg (Altmark) zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt.
2. Mit der Planung verfolgt die EHG Hansestadt Osterburg (Altmark) das Ziel, den aktuell an der Ballerstedter Straße vorhandenen NORMA-Lebensmittelmarkt zu verlagern und im nördlichen Bereich der Hansestadt Osterburg (Altmark) zwischen der Bundesstraße B 189, der Krumker Straße und dem Arendseer Weg neu anzusiedeln.
3. Gleichzeitig sollen im Zuge der Standortverlagerung die Verkaufsfläche (VKfl.) von derzeit ca. 785 qm auf ca. 1.200 qm erweitert und dem Lebensmittelmarkt ein Bäcker und ein Metzger mit insgesamt bis zu 100 qm Verkaufsfläche angegliedert werden.
4. Als besondere Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel" (SO EZH) gemäß § 11 Absatz 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der folgenden textlichen Festsetzung (Nr. 1) vorgesehen:
"Die Verkaufsfläche (vom Kunden einsehbar) von Einzelhandelsbetrieben darf maximal 1.300 qm betragen; davon bis zu zusammen 100 qm Verkaufsfläche für einen Bäcker und Metzger. Dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)"
5. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.
6. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde stelle ich zunächst fest, dass es sich bei der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der EHG Hansestadt Osterburg (Altmark) aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes um eine raumbedeutsame Planung gemäß § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend handelt.
Zu der raumbedeutsamen Bauleitplanung ist daher eine landesplanerische Abstimmung erforderlich, die ich in Form der Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vornehmen werde.
7. Zu dem mir nach dem Planungsstand 03/2019 vorgelegten Vorentwurf erteile ich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zunächst die nachfolgenden landesplanerischen Hinweise. Ich behalte mir vor, im Zuge der (späteren) landesplanerischen Stellungnahme ggf. auch auf bisher noch nicht aufgeführte Raumbelange Bezug zu nehmen, soweit dies für die landesplanerische Abstimmung geboten ist.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
(Email vom 27.06.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr wurden die Bewerbungsunterlagen mit Schreiben vom 27.06.2019 per Post zur Verfügung gestellt.

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
(Email vom 15.07.2019)

Stellungnahme

Mit Email vom 17.07.2019 gewährte die Hansestadt Osterburg (Altmark) eine Fristverlängerung bis zum 26.07.2019

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
(Schreiben vom 23.07.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.
6. Kenntnisnahme.
7. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

8. Die der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde zu legenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark 2005 (REP Altmark 2005). Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen und die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
9. Des Weiteren hat die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark einen sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" in Ergänzung des REP Altmark 2005 aufgestellt und in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel am 23.05.2018 veröffentlicht. Damit erfolgte die gemäß LEP-LSA 2010 notwendige Anpassung des REP Altmark 2005 an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufestlegung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Des Weiteren war gemäß den Zielen Z 38 und Z 39 des LEP-LSA 2010 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dem o.g. sachlichen Teilplan mit den Kommunen, in denen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums bzw. ein Grundzentrum festgelegt wird, dieses im Einvernehmen mit ihnen räumlich abzugrenzen. Insoweit beinhaltet der sachliche Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" in Ergänzung des REP Altmark 2005 als Übernahme aus dem LEP-LSA 2010 (Z 38) die Festlegung der Hansestadt Osterburg (Altmark) als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums (Ziffer 5.3.3. Z), aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgte in der Beikarte 10 zum dem sachlichen Teilplan.
10. Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das "Zentrale-Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3., Z 46 bis 52) gesichert. Demnach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3., Z 46). Weiterhin müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3, Z 47). Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3, Z 48).
11. Die von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitete Auswirkungsanalyse "zur Ansiedlung eines NORMA-Marktes in der Stadt Osterburg (Altmark)" vom 11.09.2018 hat sich mit den Zielen und Grundsätzen des LEP-LSA 2010, hier insbesondere mit den Zielen 46 bis 48, auseinandergesetzt.
Im Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung entspricht die vorliegende Bauleitplanung aufgrund der zentralörtlichen Funktion der Hansestadt Osterburg (Altmark) als Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums sowie der Lage des Plangebietes innerhalb des im sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" in Ergänzung des REP Altmark 2005 räumlich abgegrenzten zentralen Ortes dem Konzentrationsgebot gemäß Z 46 des LEP-LSA 2010.
Entsprechend dem Gutachten entsteht mit der Standortverlagerung des NORMA-Marktes ein neuer Nahversorgungsstandort im nördlichen Kernstadtgebiet, das aktuell eine Unterversorgung in der wohnungsnahen Nahversorgung aufweist. Der Planstandort kann ein eigenständiges Nahversorgungsumfeld erschließen und übernimmt zudem wohnungsnaher Versorgungsfunktionen für das gesamte Osterburger Stadtgebiet und angrenzende Gemeinden. Damit wird auch dem Kongruenzgebot entsprochen (Z 47).
Im Hinblick auf Z 48 des LEP-LSA 2010 stellt die vorliegende Auswirkungsanalyse fest, dass das geplante Verlagerungsvorhaben auch mit diesen raumordnerischen Zielvorgaben vereinbar ist.
Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde fehlen allerdings noch Aussagen in Bezug auf die Erschließung des Standortes mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV (Z 48, Nr. 4). Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

8. Kenntnisnahme.
9. Kenntnisnahme.
10. Kenntnisnahme.
11. Kenntnisnahme. Das Ziel 48 des LEP-LSA 2010 Ziffer 4 lautet: *"Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte (...) sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen (...)." Der Standort ist an das Fuß- und Radwegenetz der Hansestadt Osterburg angebunden. Der ÖPNV wird in der Hansestadt Osterburg nicht durch die Stadt sondern im Landkreis Stendal durch die die kreisliche Gesellschaft "Stendabus" abgesichert. Auf Linieneinführungs- und Haltestellen hat die Hansestadt Osterburg nur mittelbaren Einfluss.*
Die Hansestadt Osterburg wird im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes bemüht sein, mit Stendabus die Linie 963 von Losse über Krumke nach Osterburg so zu modifizieren, dass in Marktnähe an der Krumker Straße eine Linienbushaltestelle errichtet wird.
Darüber hinaus liegt das Plangebiet an der Bürgerbuslinie 4 nach Krevese, die mit einem für mobilitätseingeschränkten Personen vorbereitet Achtsitzer als Ergänzung zum Linienbusverkehr in 14-tägigen Wechsel angeboten wird. Die Linie 4 wird in geraden Kalenderwochen freitags bedient. Die Hansestadt Osterburg wird im Rahmen des Vollzuges prüfen, ob eine Andienung des Plangebietes sinnvoll und möglich ist. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

12. Des Weiteren geht die Auswirkungsanalyse davon aus, dass eine Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen Lebensmitteleinzelhandel in der Ballerstedter Straße sowohl aus objektseitigen als auch aus Standortgründen nicht mehr erfolgt. Insofern wurden auch mögliche Auswirkungen hinsichtlich einer weiteren Nutzung des Altstandortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht mit betrachtet. Die EHG Hansestadt Osterburg (Altmark) sieht hier Potentiale für die Ansiedlung von Gewerbe.

Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde verweise ich darauf, dass diese Entwicklungsabsichten auch bauplanungsrechtlich abzusichern sind. Damit ist auszuschließen, dass ggf. eine Nachnutzung des Altstandortes durch einen Lebensmitteleinzelhandel unter Zugrundelegung des Bestandschutzes erfolgen kann. Es sei denn, es wird nachträglich gutachterlich nachgewiesen, dass eine solche Weiternutzung zusammen mit dem geplanten großflächigen NORMA-Markt ebenso mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

12. Kenntnisnahme. Erkennbar ist, dass der Verlagerungsstandort eines Lebensmittelmarktes an der Krumker Straße ausweislich dem Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH nicht zu unzulässigen Wirkungen in Bezug auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Osterburg führt. Zudem kann festgehalten werden, dass der neue Standort nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstößt. Die Hansestadt Osterburg ist im LEP Sachsen-Anhalt 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Die Ziele der Raumordnung werden aus Sicht der Hansestadt Osterburg beachtet. Die für das Planvorhaben detailliert wirkenden Ziele 48 und 52 LEP Sachsen-Anhalt 2010 lauten:

Z 48: *"Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiben,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen und Lastkraftwagen zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."*

Z 52: *"Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan."*

Die Ziele der Raumordnung nehmen Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen nicht aber auf die Nachnutzung von z.B. Lebensmitteldiscountern in Altstandorten. Im vorliegenden Fall ist der NORMA-Altstandort an der Ballerstedter Straße mit bis unter 785 qm Verkaufsfläche nicht mehr marktgerecht.

Eine Wiedernutzung durch einen Mitbewerber ist kaum wahrscheinlich. Andere sachgerechte Nachnutzungen, z.B. von nicht zentrenrelevanten Handelseinrichtungen oder zur Nahversorgung will die Hansestadt Osterburg an diesem Standort nicht ausschließen. Eine vertragliche Regelung mit dem bisherigen Nutzer zu dem Altstandort und dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Handelsnutzungen ist nicht möglich, da der bisherige Nutzer an diesem Standort nur Mieter ist. Grundsätzlich muss zudem festgehalten werden, dass der Bestandsmarkt entsprechend der Baugenehmigung Bestandschutz genießt, der durch einen Bebauungsplan nicht aufgehoben würde.

Insoweit die Hansestadt Osterburg einen Bebauungsplan aufstellen würde, der die bisher zulässige Nutzung ausschliesse, wäre ein erheblicher eigentumsrechtlicher Eingriff zu konstatieren und Entschädigungspflichten der Hansestadt Osterburg gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht ausgeschlossen. Eine Nachnutzung des Altstandortes zu Einzelhandelszwecken soll von Seiten der Hansestadt Osterburg auch deshalb nicht ausgeschlossen werden, weil nicht großflächiger Einzelhandel (hier: bis unter 800 qm Verkaufsfläche) gemäß

- § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (WA),
- § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (MI)

und

- § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (GE)
- grundsätzlich zulässig sind.

Ein Ausschluss von Einzelhandelsnachnutzungen ist somit

- nicht erforderlich, da der faktische zentrale Versorgungsbereich nicht gefährdet wird,
- raumordnerisch nicht zwingend vorgeschrieben, weil die raumordnerischen Ziele dies nicht vorgeben,
- planungsrechtlich mit erheblichen Risiken verbunden

und

- städtebaulich von der Hansestadt Osterburg nicht gewollt.

13. In diesem Zusammenhang weise ich auch darauf hin, dass die landesplanerische Abstimmung zu dem in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der EHG Hansestadt Osterburg (Altmark) noch nicht abgeschlossen ist. Zu dem Vorentwurf (Stand: Oktober 2017) hatte ich bisher nur landesplanerische Hinweise erteilt (Stellungnahme vom 19.12.2017). Die Aussagen im Punkt 3 der Begründung zum Bebauungsplan sind insoweit zu präzisieren.

Anmerkung:

14. Die Festsetzung einer baugebiets- bzw. flächenbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist rechtlich unzulässig (vgl. BVerwG, 4. Senat, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Insofern sollte die textliche Festsetzung Nr. 1 zum vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf überprüft werden.

13. Kenntnisnahme. Im Rahmen der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt vom 19.12.2017 werden zu dem Sondergebiet "Handel" keine der Darstellung der Sondergebiete entgegenstehende Anregungen vorgetragen. Festgehalten wird, dass die Anforderungen an die Darstellung entsprechender Sondergebiete "Handel" den Anforderungen der Ziele Z 47 und Z 48 des LEP-LSA 2010 zu entsprechen haben. Darüber hinaus werden weitere Prüfaufträge vorgetragen. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird wie folgt vorgetragen:

"Im Flächennutzungsplan wurden vier Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Handel dargestellt. Bei drei Flächendarstellungen handelt es sich um Bestandsflächen. Zwei Sonderbauflächen Handel liegen an der Bismarck Straße. Hier gibt es gegenüber der Einfahrt zur Karl-Marx-Straße einen Edeka-Einkaufsmarkt in direkter Nachbarschaft einer Tankstelle und weiterer Handelseinrichtungen. Der andere Einkaufsmarkt nahe der Wiesenstraße ist ein Lidl-Einkaufsmarkt. Die dritte Bestandsfläche liegt an der Stendaler Straße und gehört der Aldi-Nord-Gruppe.

Nicht dargestellt ist an der Stendaler Straße/Am Bültgraben gelegener Netto-Markt. Dieser wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Schaugraben" auf festgesetzten Gewerbegebietsflächen errichtet.

Eine Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel erfolgte nördlich der Krumker Straße/B 189. Im Norden des Ortsteiles Osterburg liegen die überwiegenden Anteile der zukünftigen Wohnbaupotenziale. Mit dieser Flächenausweisung soll die wohnungsnaher Versorgung der Bürger mit Waren des täglichen Bedarfs möglich gemacht werden. In dem nördlichen Siedlungsgebiet von Osterburg sind Einzelhandelseinrichtungen bisher nicht vorhanden. Die neu ausgewiesene Fläche hat eine Größe von 2,0 ha.

Der an der Ballerstedter Straße/B189 gelegene Norma-Einkaufsmarkt wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Eine Entwicklung dieses Einzelstandortes ohne Anbindung an die bestehende Stadtstruktur entspricht nicht den Entwicklungszielen der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg."

Das Kapitel 3 der Begründung (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) wird ergänzt.

Anmerkung:

14. Kenntnisnahme. Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die Baunutzungsverordnung bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9 BauNVO) die Zweckbestimmung des Gebiets und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung in den Festsetzungen zu konkretisieren.

Neben der Angabe der Zweckbestimmung ("Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe") ist die Festsetzung zur Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich. Danach sind insbesondere die anlagenspezifische Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang im Einzelnen festzusetzen (Nummern 2.8 und 6.10.4). Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze ist hingegen unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 – , BauR 2008, 1273). Das Sondergebiet kann auch nach der Art der Betriebe, die sich nach dem Kernsortiment bestimmt, unterteilt werden. Eine derartige Sortimentsbeschränkung bzw. Unterteilung kann aus städtebaulichen Gründen in Betracht kommen, wenn wegen einer Zentrenunverträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit gemischtem Sortiment nur bestimmte Fachmärkte (wie Baumärkte, Möbelmärkte, Kfz-Handel mit Werkstatt, Gartencenter und ähnliches) vertretbar sind.

Am Standort des Lebensmitteldiscounters wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Hier wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 getroffen. Sie lautet: *"Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes (vom Kunden einsehbar) darf maximal 1.300 qm betragen; davon bis zu zusammen 100 qm Verkaufsfläche für Konzessionäre für einen Bäcker und einen Metzger. Dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit- und Körperpflegeartikel umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)."*

Hiermit werden die Nutzungen des Sondergebiet Einzelhandel vorhabenkonkret definiert.

Klarstellend soll an dieser Stelle erwähnt werden, dass im Sondergebiet Einzelhandel und den angrenzenden Parkplatzflächen Ladestationen für Elektromobile zulässig sind.

Im Urteil des BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.2008 wird klargestellt, dass eine Verhältniszahl für den Einzelhandel in Bezug auf Einzelhandelsbetriebstypen festgelegt werden soll. Nicht gestattet sei jedoch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Es ist demzufolge eine vorhabenbezogene Typisierung erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

15. Die überarbeiteten Planunterlagen sind mir zur abschließenden landesplanerischen Abstimmung erneut vorzulegen.

Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA) (Schreiben vom 27.06.2019)

Anregungen

1. Die Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt (NASA) GmbH plant, bestellt und finanziert im Auftrag des Landes Sachsen-Anhalt den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) im Land. Zusätzlich gestaltet die NASA GmbH im Rahmen des Bahn-Bus-Landesnetzes auch landesbedeutsame Busverbindungen.
2. Die Belange des SPNV und landesbedeutsamer Busverbindungen sieht die NASA durch die vorgelegte Planung nicht berührt. Dementsprechend bestehen seitens der NASA GmbH keine Anmerkungen.

Neptune Energy Deutschland GmbH (Email vom 18.06.2019)

Anregungen

1. Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass im Bereich der geplanten Maßnahme keine Anlagen des Unternehmens liegen.
2. Für die Beteiligung in dieser Angelegenheit bedankt sich die Neptune Energy Deutschland GmbH.
3. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die bergbauliche Stellungnahme des zuständigen Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt.

Polizeiinspektion Stendal (Email vom 16.07.2019)

Anregungen

Nach Einsichtnahme des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" gibt es aus Sicht der Polizei keine Einwendungen.

Regionale Planungsgemeinschaft Altmark (Schreiben vom 27.06.2019)

Anregungen

1. Gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Stendal und der Altmarkkreis Salzwedel gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.
2. In Aufstellung befindliche Ziele stehen dem Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg nicht entgegen.
3. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Diese vom BVerwG getroffene Entscheidung soll ein "Windhundrennen" in einem großen Sondergebiet Einzelhandel, wie z.B. dem Elbepark in Magdeburg verhindern. Ein solches Vorgehen könnte dazu führen, dass der eine Investor die gesamte Verkaufsfläche auf seinem Grundstück realisiert und der zweite oder letzte Grundstückseigentümer leer ausgeht. Diese Gefahr besteht für das Planverfahren in der Hansestadt Osterburg jedoch nicht, da die Grundstücke einem Investor gehören und nur ein Lebensmittelmarkt mit Bäcker / Metzger errichtet werden soll.

Gleichzeitig ist die Festsetzung der konkreten Verkaufsfläche erforderlich, da nachgewiesen werden kann, dass von dem Plan keine unzulässigen Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Osterburg und benachbarter Orte ausgehen.

Die textliche Festsetzung wird umformuliert, dass die Verkaufsfläche im Sondergebiet 0,15 % der Grundstücksfläche im Sondergebiet betragen darf. Dadurch wären rechnerisch ca. 1.359 qm zulässig. Die Hansestadt Osterburg geht davon aus, dass mit diesen theoretisch zusätzlichen ca. 59 qm keine unzulässigen Wirkungen entstehen. Eine Differenzierung zwischen Fläche für den Discounter, Metzger und Bäcker ist so dann aber nicht mehr möglich. Entsprechende Erläuterungen werden aber in der Begründung vorgetragen.

15. Kenntnisnahme. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr wird weiterhin am Planverfahren beteiligt.

Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA) (Schreiben vom 27.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.

Neptune Energy Deutschland GmbH (Email vom 18.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt. Der Hansestadt Osterburg liegt eine Stellungnahme vor.

Polizeiinspektion Stendal (Email vom 16.07.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Regionale Planungsgemeinschaft Altmark (Schreiben vom 27.06.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.

Unterhaltungsverband "Milde/Biese" (Schreiben vom 09.07.2019)

Anregungen

1. Bei der Prüfung der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass sich die Vorhabensfläche innerhalb des Verbandsgebietes des Unterhaltungsverbandes Milde/Biese befindet.
2. Des Weiteren wurde festgestellt, dass sich in unmittelbarer Nähe kein Gewässer II. Ordnung befindet. Das nächstgelegene Gewässer befindet sich in der Krumker Straße in ca. 360 m Entfernung.
3. Aufgrund der Entfernung zum Gewässer II. Ordnung bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Email vom 21.08.2019)

Anregungen

Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse bittet Vodafone Kabel Deutschland GmbH sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen und bittet einen Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO) (Schreiben vom 07.08.2019)

Anregungen

1. Der Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO) teilt mit, dass die vorliegenden Planungen die Interessen des Wasserverbandes Stendal-Osterburg handlungsbedürftig berühren.
2. Im gekennzeichneten Planbereich befindet sich eine durch das Plangebiet querlaufende Trinkwasserversorgungsleitung DA175 (Guss). Ein entsprechender Leitungsplan liegt dem Schreiben bei.
Im Rahmen der hier vorgesehenen Bebauung wird eine Umverlegung der Trinkwasserleitung erforderlich. Ein entsprechender formloser Antrag auf Umverlegung der Trinkwasserleitung ist rechtzeitig beim Wasserverband Stendal-Osterburg einzureichen.
3. Grundsätzlich bestehen für die hier vorliegenden Planungen keine Bedenken.

Unterhaltungsverband "Milde/Biese" (Schreiben vom 09.07.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
3. Kenntnisnahme.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Email vom 21.08.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Wasserverband Stendal-Osterburg (WVSO) (Schreiben vom 07.08.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme. Die Trinkwasserversorgungsleitung DN175 muss im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes umverlegt werden. Die Umverlegung wird vom Vorhabenträger rechtzeitig beantragt und finanziert.
4. Kenntnisnahme.

Nachbarkommunen

Stadt Kalbe (Milde) (Schreiben vom 08.07.2019)

Anregungen

1. Die Belange der Stadt Kalbe (Milde) sind von der vorgesehenen Planung nicht tangiert.
2. Die Stadt Kalbe (Milde) äußert keine Bedenken.

Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) (Schreiben vom 26.06.2019)

Anregungen

Bezugnehmend auf das Schreiben von Thomas Jansen • Ortsplanung, Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg vom 09.05.2019 werden seitens der Verbandsgemeinde Seehausen keine Belange berührt.

Nachbarkommunen

Stadt Kalbe (Milde) (Schreiben vom 08.07.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.
2. Kenntnisnahme.

Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) (Schreiben vom 26.06.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme - keine erneute Beteiligung, da nicht berührt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Anreger 1 - Rechtsanwalt Karsten Sommer, Berlin (Schreiben vom 15.08.2019)

Anregungen

1. Hiermit zeigt der Rechtsanwalt an, dass er die Initiative zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt, vertreten durch Frau Anett Hoppe, August-Bebel-Straße 25, 39606 Osterburg sowie Frau Anett Hoppe persönlich, in o.g. Angelegenheit anwaltlich berät und vertritt.
Die Initiative ist ein Zusammenschluss von Personen in der und um die Hansestadt Osterburg, die sich für den Erhalt und die Stärkung einer lebendigen Innenstadt Osterburg einsetzen. Dies tun sie hier durch Stellungnahme im o.g. Bebauungsplanverfahren. Zusammengeschlossen haben sich Privatpersonen wie auch Gewerbetreibende. Die Initiative ist als nicht eingetragener (und damit nicht rechtsfähiger) Verein anzusehen. Der Initiative haben sich im Zusammenhang mit o.g. Planung eine Vielzahl von Personen durch Unterschrift angeschlossen. Deren Erklärungen mit Unterschriften werden gesondert eingereicht.
2. Dies vorweggeschickt, wird zu o.g. Bebauungsplan-Entwurf Stellung genommen.
3. Die Initiative, d.h. die in ihr zusammengeschlossenen Personen und diejenigen, die sich dieser Stellungnahme anschließen, wenden sich entschieden, weitere Freiflächen im baurechtlich sogenannten Außenbereich der Planung und dem Bau eines weiteren Discounters "auf der grünen Wiese" zu opfern, damit für den innerstädtischen Handel zusätzliche Konkurrenz zu schaffen, zu einer weniger lebendigen Innenstadt beizutragen, zusätzliche Freiflächen für einen weiteren Discounter und große Parkplatzflächen zu versiegeln und das Kleinklima weiter zu beeinträchtigen.

Erhalt einer lebendigen Innenstadt

4. Die Initiative zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt sieht, dass
 - viele Städte der Altmark wegen der Entstehung von Großdiscountern keine lebenswerte Altstadt mit Geschäften mehr besitzen.
 - die Tendenz auch in Osterburg vorhanden ist, Osterburg aber im Moment noch über eine belebte Einkaufsstraße glücklich sein kann.
 - die Verkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter der Hansestadt Osterburg sehr stark das übliche in Deutschland übersteigt.
 - einige der Innenstadtgeschäfte schon jetzt erhebliche Probleme haben, wirtschaftlich zu überleben.
 - ein Zuwachs an Discounterflächen und eine Attraktivitätssteigerung dort die deutlich kleineren Innenstadtläden erheblich beeinträchtigen wird. Das gilt für den schon jetzt kaum tragfähigen Rossmann-Markt ebenso wie für Bäcker und Fleischer, die mit der Planung eine zusätzliche Konkurrenz bekommen sollen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Anreger 1 - Rechtsanwalt Karsten Sommer, Berlin (Schreiben vom 15.08.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme. Die Qualifizierung des Angebotes zur Lebensmittelversorgung ist städtebauliches Ziel der Hansestadt Osterburg, das sich auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausdrückt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erstellt und betrachtet die kommunalen Planungsziele.

Im Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 11.09.2018 wird nachgewiesen, dass von der Ansiedlung dieses Lebensmittelmarktes keine unzulässigen negativen Auswirkungen auf die Hansestadt Osterburg und ihren zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Die BBE Handelsberatung GmbH fasst das Ergebnis der Auswirkungsanalyse wie folgt zusammen: *"Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Verlagerungsvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Hansestadt Osterburg einordnet und zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden."*

Zudem ist der Standort an der Krumker Straße städtebaulich deutlich besser integriert und kann Nahversorgungsfunktion für die nördliche Teilstadt übernehmen.

Unzulässige Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft liegen ebenfalls nicht vor oder werden entsprechend kompensiert.

Erhalt einer lebendigen Innenstadt

4. Die Auswirkungsanalyse enthält im Abschnitt 6 eine detaillierte Wettbewerbsanalyse mit umfangreichen Daten zu den Verkaufsflächen der einzelnen Betriebsformen, den Umsatzeinschätzungen und ausführlichen Standortbeschreibungen. Die relevante Wettbewerbssituation der Innenstadt, durch die Gutachter als schützenswerter, faktischer zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, wird ausführlich auf den Seiten 21 ff. dargelegt.

Die absehbaren Wettbewerbsbeziehungen betreffen im Schwerpunkt jedoch die Lebensmittelmärkte untereinander. Die Stadt Osterburg verfügt über sechs Lebensmittelmärkte (darunter auch der NORMA-Bestandsstandort), weiterhin zu beachten sind die dem Einzugsgebiet zuzuordnenden Discounter in den Nachbargemeinden Goldbeck und Iden. Zusammen verfügen die Lebensmittelmärkte über die in Tabelle 3 ausgewiesene Gesamtverkaufsfläche von 7.300 qm. Eine Bewertung dieses Flächenbesatzes ist nicht pauschal sondern nur in Relation zum Bevölkerungspotenzial möglich. Im Einzugsgebiet von Osterburg mit seinen 15.475 Einwohnern (vgl. Abschnitt 7) errechnet sich als Ausstattungskennziffer ein Flächenbesatz durch Lebensmittelmärkte von 472 qm je 1.000 Einwohner. Bundesdurchschnittlich stehen demgegenüber 406 qm je 1.000 Einwohner zur Verfügung (Vergleichsdaten gemäß EHI 2019), ein flächendeckender Durchschnittswert von ländlichen Gebieten mit nichtzentralen Orten bis zu den Großstädten. Typischerweise haben zentrale Orte aufgrund ihrer Versorgungsfunktionen stets höhere Werte. In diesem Kontext entspricht der aktuelle Flächenbesatz im Einzugsgebiet von Osterburg nur lediglich 116% des Bundesdurchschnittes, sicherlich ein erwartungsgemäß leicht überdurchschnittlicher, keinesfalls ein stark abweichender Wert.

Mit der Flächenerweiterung ist der im Abschnitt 9.1 ausgewiesene Mehrumsatz zu erwarten, mehrheitlich auf den NORMA Lebensmittelmarkt zurückzuführen, teilweise auf die neu aufgenommene Bäckerei-liale. In wieweit daraus raumordnerisch und städtebaulich relevante Auswirkungen entstehen, untersucht das Gutachten im Abschnitt 9, ergänzende Ausführungen hierzu finden sich unter nachfolgendem Punkt 6 des Abwägungsprotokolls.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

5. Die Initiative zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt möchte verhindern, dass
- die Innenstadt von Osterburg an Lebendigkeit verliert und perspektivisch so verödet wie manch andere Stadt in der Altmark.
 - am Stadtrand durch einen leerstehenden NORMA-Markt ein weiterer städtebaulicher Schandfleck entsteht, während sich NORMA von der Stadt einen neuen größeren Standort planerisch vorbereiten lässt.
6. Die Initiative zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt appelliert an alle Beteiligte, sich die Planung genau anzuschauen:
- Ein städtebaulicher Nutzen für die Hansestadt Osterburg wird nicht dargelegt.
 - Die Auswirkungen für die Innenstadtgeschäfte, insbesondere Bäcker, Fleischer und Rossmann-Drogeriemarkt sind in der sogenannten "Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines NORMA-Marktes in der Stadt Osterburg (Altmark)" nicht dargelegt.
 - Weder die Auswirkungsanalyse noch die sonstigen Planunterlagen stellen dar, wie die Stadt Osterburg im Vergleich zu anderen kleinen Städten mit Discountern versorgt ist (S. 20: 6 Discounter in Osterburg!) und beantwortet oder stellt auch nur die Frage, ob die Bürger/-innen in und um Osterburg einen verlegten und vergrößerten Discounter brauchen.
 - Wie ein städtebaulicher Schandfleck durch einen leerstehenden ehemaligen NORMA-Markt verhindert werden soll, wird nicht dargelegt.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

5. Kenntnisnahme. Wie bereits unter Pkt. 3 der Abwägung angemerkt, sind keine unzulässigen Wirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zu erwarten. Die Nachnutzung ist zudem über dieses Verfahren nicht steuerbar.
- Kenntnisnahme. Eine Wiedernutzung durch einen Mitbewerber ist kaum wahrscheinlich. Andere sachgerechte Nachnutzungen, z.B. von nicht zentrenrelevanten Handelseinrichtungen oder zur Nahversorgung will die Hansestadt Osterburg an diesem Standort nicht ausschließen. Eine vertragliche Regelung mit NORMA zu dem Altstandort und dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Handlungen ist nicht möglich, da NORMA an diesem Standort nur Mieter ist. Grundsätzlich muss zudem festgehalten werden, dass der Bestandsmarkt entsprechend der Baugenehmigung Bestandsschutz genießt, der durch einen Bebauungsplan nicht aufgehoben würde.
- Insoweit die Hansestadt Osterburg einen Bebauungsplan aufstellen würde, der die bisher zulässige Nutzung ausschliesse, wäre ein erheblicher eigentumsrechtlicher Eingriff zu konstatieren und Entschädigungspflichten der Hansestadt Osterburg gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht ausgeschlossen. Eine Nachnutzung des Altstandortes zu Einzelhandelszwecken soll von Seiten der Hansestadt Osterburg auch deshalb nicht ausgeschlossen werden, weil nicht großflächiger Einzelhandel (hier: bis unter 800 qm Verkaufsfläche) gemäß
- § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (WA),
 - § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (MI)
- und
- § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (GE)
- grundsätzlich zulässig sind.
- Dies bedeutet, dass solche Betriebe in integrierten Lagen des Stadtgebietes im Zusammenhang bebauten Ortsteil auch ohne einen Bebauungsplan bauordnungsrechtlich genehmigt werden könnte.
- Ein Ausschluss von Einzelhandelsnachnutzungen ist somit
- nicht erforderlich, da der faktische zentrale Versorgungsbereich nicht gefährdet wird,
 - raumordnerisch nicht zwingend vorgeschrieben, weil die raumordnerischen Ziele dies nicht vorgeben,
 - planungsrechtlich mit erheblichen Risiken verbunden
- und
- städtebaulich von der Hansestadt Osterburg nicht gewollt.
- Das Ziel der Initiative wird zur Kenntnis genommen. Speziell eine Auswirkungsanalyse nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO untersucht letztlich, ob von einem Projektvorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung ausgehen. Die hierfür notwendige Aufgabenstellung der Auswirkungsanalyse wird in Abschnitt 1, der relevante rechtliche und raumordnerische Entscheidungsrahmen in Abschnitt 8 ausführlich dargelegt.
- Die Nachnutzung des NORMA-Bestandsstandortes kann weder durch die Auswirkungsanalyse nur durch einen Bebauungsplan für den Projektstandort geregelt werden. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort auszuschließen (vgl. Auswirkungsanalyse S. 38).
6. Der Schutzzweck der in der Auswirkungsanalyse erläuterten planungsrechtlichen und planerischen Beurteilungsgrundlagen ist die Vermeidung städtebaulich nachhaltiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Grundversorgung. Subjektive Wahrnehmungen sind kein ausschlaggebendes, rechtssicheres Kriterium, auch ist nicht der "Nachweis eines Nutzens" die zugrunde zu legende Aufgabe, sondern die Vermeidung negativer städtebaulicher und raumordnerischer Wirkungen.
- In diesem Sinne untersucht zunächst Abschnitt 9.2 der Auswirkungsanalyse die zu erwartenden wettbewerblichen Effekte infolge von Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben, worauf aufbauend dieses in den folgenden Abschnitten einer städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung unterliegt.
- Dem Einwand, die Auswirkungen für Innenstadtgeschäfte würden nicht dargelegt, muss auf dieser Basis eindeutig widersprochen werden. Die Innenstadtgeschäfte sind von einer durchschnittlichen Umsatzumverteilung von insgesamt 300 T€ betroffen. Zu Bewertung dieser letztlich geringen Zahl ist folgendes zu beachten:
- Die Modellrechnung zur Umsatzumverteilung stellt einen "Worts-Case-Ansatz" dar, also aus Sicht der Innenstadt die kritischste Variante. Zur Erzielung des erwarteten Mehrumsatzes wird weitestgehend eine Umverteilung innerhalb der Bestandsstrukturen unterstellt. Zusätzliche Nachfragebindung verbleibt auf sehr geringem Niveau.
 - Die Effekte für die Innenstadt von summarisch 300 T€ verteilen sich auf alle relevanten Anbieter der Innenstadt, diese Umverteilung entspricht nur ca. 5% des aktuellen Umsatzniveaus.
 - Wie in der Auswirkungsanalyse ausgewiesen, betreffen diese Folgewirkungen stärker den Lebensmittelmarkt, teilweise auch den Drogeriemarkt, dagegen deutlich unterdurchschnittlich die Lebensmittelhandwerksbetriebe. Der absolute Wert für die gesamte Innenstadt lässt sich jedoch modelltheoretisch nicht mehr auf alle einbezogenen Anbieter aufteilen, die Einzelwerte wären zu gering.

7. Die Planung wird daher entschieden abgelehnt.

8. Im Einzelnen wird gegen die Planung vorgetragen:

8.1 erneute Bekanntmachung und Auslegung erforderlich

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung leidet an einer Reihe von Fehlern. Die Bekanntmachung und Auslegung sind zu wiederholen.

Bekanntermaßen interpretiert die Rechtsprechung die Anforderungen an die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung der Planunterlagen streng. Das gilt umso mehr als nunmehr nicht erhobene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung auch in evtl. nachfolgenden Normenkontrollverfahren nicht mehr geltend gemacht werden können, die Bekanntmachung und Auslegung also rechtsausschließende Wirkung entfaltet. Korrespondierend zu den drastischen Auswirkungen auf die Rechte Dritter müssen auch die Anforderungen an die Einhaltung des geltenden Rechts durch die Gemeinden streng kontrolliert werden.

Öffentliche Bekanntmachungen, Auslegung und Planbegründung beziehen sich auf einen "Vorentwurf" des Bebauungsplanes Nr. 8. Das BauGB kennt den Begriff eines Vorentwurfes nicht. § 3 Abs. 2 BauGB, auf den die Bekanntmachung Bezug nimmt, kennt vielmehr ausschließlich den Begriff des Entwurfs. Die Verwendung des Begriffs Vorentwurf ist irreführend, weil sie signalisiert, dass es sich bei der Auslegung und Beteiligung nicht etwa um die eigentliche Öffentlichkeitsbeteiligung, sondern um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung geht, deren Beschreibung in § 3 Abs. 1 BauGB in der Tat als Beteiligung zu einem Vorentwurf interpretiert werden kann. Bekanntmachung und ausgelegte Unterlagen sind mithin irreführend, entfalten damit die erforderliche Anstoßwirkung zur Einlegung rechtswahrender Stellungnahmen nicht wirksam und sind daher zu wiederholen.

Die öffentliche Bekanntmachung genügt nicht den Mindestanforderungen aus § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren (wie BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 - 4 CN 3.12 - BVerwGE 147, 206; Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 06.06.2019 - 4 CN 7.18). Jedenfalls die über die Internetseite der Stadt Osterburg einsehbare Bekanntmachung genügt diesen Anforderungen nicht. Sie enthält weder eine Zusammenfassung der Umweltthemen nach Themenblöcken noch die schlagwortartige Charakterisierung. Auch aus diesem Grund ist die Bekanntmachung wie auch die Auslegung zu wiederholen.

8.2 Die Planung ist städtebaulich nicht erforderlich!

Dem Bebauungsplan-Entwurf fehlt es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich sind jedoch u.a. Pläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Eine Planung darf privaten Interessen nur dienen, wenn die Grenzen der unzulässigen Gefälligkeitsplanung nicht überschritten werden. Wenn die Planung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen, ist sie unzulässig und bereits städtebaulich nicht erforderlich (vgl. BayVerfGH, E.v. 18.02.2016 - Vf.5-VII-14 - BayVBl. 2017, 153).

Das ist hier der Fall: Die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf nennt keine städtebaulichen Erwägungen. Sie erschöpft sich in der Behauptung, im Norden der Hansestadt Osterburg seien bisher keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und zeigt dann einen Lageplan mit einem "NORMA-Markt".

Die Planung dient damit ausschließlich dem Zweck, den Interessen des Betreibers der NORMA-Märkte an einer Vergrößerung des NORMA-Marktes, derzeit an der Ballerstedter Straße / B 189, Rechnung zu tragen. Städtebauliche Ziele der Hansestadt Osterburg werden nicht ansatzweise erkennbar.

Tatsächlich sind aber die Wegstrecken vom Stadtteil Osterburg-Nord in die Altstadtgeschäfte und zum geplanten neuen NORMA-Markt ähnlich lang. So bringt es nur für wenige Bürger eine Entlastung in dieser Hinsicht.

Altstadtgeschäfte mit teils vergleichbarem Angebot kämpfen bereits heute ums Überleben. Der Drogeriemarkt "Rossmann" ist in der Altstadt mit 240 qm bereits überdimensioniert. In der Innenstadt, in welcher eine Geschäftsstraße von ca. 800 m besteht, gibt es 2 Fleischergeschäfte, 3 Bäckergeschäfte und einen Discounter. Sie alle sind von Osterburg-Nord gut erreichbar und werden unter der Konkurrenz des geplanten NORMA-Marktes erheblich zu leiden haben. Es ist absehbar, dass einige weitere Geschäfte dann schließen müssen.

- Durch eine differenzierte Aufgliederung der 300 T€ auf insgesamt 10 wettbewerbsrelevante Anbieter ist mit existenziellen Folgen einzelner Betriebe aber nicht zu rechnen, also auch keinesfalls mit strukturellen, städtebaulichen Problemen der Innenstadt.

7. Kenntnisnahme.

8. Kenntnisnahme.

8.1 Kenntnisnahme. Die Beteiligung des benannten Planes umfasst die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die als Erörterung der Beteiligung durch Offenlage erfolgen kann. Selbst ein Rahmenplan kann zur frühzeitigen Beteiligung herangezogen werden. Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB schließt sich die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB an, auch wenn es zu Änderungen im Plan kommen sollte. Die formellen Hürden für die frühzeitige Beteiligung sind gering. Gemäß § 214 BauGB sind etwaige Fehler in der frühzeitigen Beteiligung unbeachtlich. Der angesprochene Präklusionshinweis entfällt bei der formellen Beteiligung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB.

8.2 Kenntnisnahme. Die Argumentation von Seiten des Anregers wird durch die Hansestadt Osterburg widersprochen. Die Planung ist Ziel der gemeindlichen Entwicklung (siehe Flächennutzungsplan). Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt. Mit der Realisierung des Lebensmitteldiscounters wird die Versorgung der nördlichen und östlichen Teile der Stadt verbessert. Die Kommune definiert die Ziele der städtebaulichen Entwicklung und stellt insoweit erforderlich einen Bebauungsplan auf. Dabei ist sie in der Wahl des Planungsinstrumentes (§ 8 oder § 12 BauGB) frei. Unzulässige negative Wirkungen auf die Innenstadt der Hansestadt Osterburg können vom Gutachter BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig nicht erkannt werden (siehe Pkt. 4 und 6 der Abwägung).

8.3 keine NORMA-Planung mit Angebotsbebauungsplan

Der Bebauungsplan-Entwurf beschäftigt sich ausschließlich mit der Planung eines NORMA-Marktes. Für die die Planung eines konkreten Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan geeignet, der durch vertragliche Bindungen des Investors begleitet wird, mit denen die vollständige Finanzierung von Planung, Erschließung und Folgekosten sowie die termingerechte Realisierung gesichert wird. Unklar bleibt, warum das geeignete Planungsinstrument hier nicht genutzt wird und ob die Stadt dennoch die Finanzierung und termingerechte Realisierung durch NORMA vertraglich hinreichend gesichert hat.

Planerisch leider der Bebauungsplan-Entwurf unter dem Fehler, dass ausschließlich die Auswirkungen des geplanten NORMA-Marktes betrachtet werden, der Bebauungsplan jedoch als sogenannter Angebotsbebauungsplan offen ist für jede andere den Planfestsetzungen entsprechende Nutzung. Wählt eine Gemeinde zur planungsrechtlichen Absicherung eines bestimmten Vorhabens das Instrument eines Angebotsbebauungsplanes, ist die Abwägung verkürzt, wenn die Gemeinde zur Rechtfertigung des Plans nur auf das konkrete Vorhaben in seiner geplanten Ausgestaltung abstellt, ohne zu erwägen, welche Abweichungen von dem Konzept bauleitplanerisch eröffnet sind (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13.02.2019 - 8 C 11387/18 -, juris).

8.4 Alternativenprüfung fehlt - bestehenden NORMA-Markt weiter nutzen - keine Discounter-Ruine am Rand von Osterburg

Dem Bebauungsplan-Entwurf fehlt jede Alternativenprüfung. Hier musste insbesondere die Alternative des Erhalts des derzeitigen NORMA-Standorts und seiner Nutzung geprüft werden. Sie ist städtebaulich der Neuplanung vorzuziehen, denn

- sie vermeidet zusätzliche Versiegelung.
- sie vermeidet die Inanspruchnahme von Acker- und Grünlandflächen.
- sie vermeidet die zusätzliche Verbauung der Landschaft.
- sie vermeidet eine weitere Veränderung des Kleinklimas.
- sie vermeidet die zusätzliche Beeinträchtigung der Innenstadt durch Kaufkraftabfluss und damit einhergehende Gefährdung weiterer Innenstadtgeschäfte.
- sie vermeidet die weitere Zerstörung der hergebrachte Stadtstruktur durch Discounter "auf der grünen Wiese".
- sie vermeidet die Verschandelung des Stadtrands von Osterburg durch eine Discounter-Ruine, deren Nachnutzung am Rand von Osterburg nicht realistischer Weise zu erwarten ist.

Die grundsätzliche Pflicht zu einer Alternativenprüfung folgt aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung und damit aus dem rechtstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (vgl. Stöer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 5. Auflage 2015, A Rn. 1776; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.01.2013 - 8 C 10782/12 -, NVwZ-RR 2013, 586; Spannowsky, Notwendigkeit und rechtliche Anforderungen an die Alternativenprüfung in der Bauleitplanung, UPR 2005, 401 ff.). Von der Notwendigkeit zur Einbeziehung möglicher Alternativen gehen auch die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Abfassung des Umweltberichts im BauGB aus.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung einschließlich der sich "wesentlich unterscheidenden Lösungen" zu unterrichten.

Inhalt des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB sind auch die "in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten" (Anlage 1 zum BauGB, Ziffer 2d) (so der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 22.05.2019 - 8 S 2431/17 -, Rn. 81-82, juris).

Die fehlende Alternativenprüfung ist ein grundlegender Planungsfehler mit offenkundigen Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis. Eine gerechte Abwägung mit Alternativenprüfung muss zu dem Ergebnis kommen, dass NORMA den bestehenden Markt entwickeln muss anstatt eine den Stadtrand verschandelnde Discounter-Ruine zu hinterlassen.

8.5 keine weitere Versiegelung freier Flächen für den Discounter-Konkurrenzkampf!

Eines der wichtigsten Umweltziele ist die Verminderung der enorm hohen täglichen Versiegelung durch Bauvorhaben in Deutschland.

Der Umweltbericht versäumt es vollständig, die rechtliche Vorgabe zu erfüllen, die einschlägigen Umweltziele darzustellen. Das Kapitel dazu wird hier vollständig abgebildet, um zu verdeutlichen, dass der Umweltbericht kaum mehr als ein schlechter Scherz ist:

- b) *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan und Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden*

8.3 Kenntnisnahme. In der Wahl des Planungsinstrumentes (§ 8 oder § 12 BauGB) ist die Kommune frei. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) ist nicht zwingend erforderlich. Vergleichbare Regelungen können auch über § 8 und § 11 BauGB (klassischer Bebauungsplan und städtebaulicher Vertrag) möglich. Der Bebauungsplan bezieht sich zwar auf den Vertragspartner der Hansestadt, lässt aber die Realisierung auch anderer Anbieter zu, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind allgemeingültig und nicht auf NORMA beschränkt. Würde NORMA den Bebauungsplan nicht vollziehen, bestünde die Möglichkeit, mit dem gewählten Instrument, dass ein anderer Anbieter den Lebensmittelmarkt an der Krumker Straße zu realisieren.

8.4 Kenntnisnahme. Der Anregung wird widersprochen. Die Alternativenprüfung hat stattgefunden, wurde in der Begründung aber nicht aufgenommen. Festzuhalten ist:

- a) Der bisherige Standort für den angesprochenen Lebensmitteldiscounter ist städtebaulich nicht integriert und ist fußläufig nur von wenigen Bewohnern zu erreichen (siehe Gutachten BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig).
- b) Am neuen Standort wurden verschiedene Geltungsbereichsvarianten und Festsetzungsalternativen bearbeitet. Eine Übernahme in die Begründung hätte eher verwirrt als für den Bürger einen zusätzlichen Informationswert gebracht.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter könnte nachgenutzt werden, z.B. durch nicht zentrenrelevante Einzelhandel, Lager oder als Betriebsstätte eines Handwerkers.

Eine direkte Zugriffsmöglichkeit besteht weder für die Hansestadt Osterburg noch für den bisherigen Pächter. Ein Eingriff in die Genehmigungssituation könnte Entschädigungsansprüche gegenüber der Hansestadt Osterburg auslösen, was vermieden werden muss.

Die vom Anreger vorgetragene Vorabwägung ist aus Sicht der Hansestadt Osterburg sachlich falsch.

8.5 Kenntnisnahme. Der Umweltbericht ist im Wesentlichen sachgerecht. Der Umweltbericht behandelt die Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Dabei bezieht sich der Umweltbericht auf die Planungshoheit der Kommune und formt deren Planungswillen mit aus. Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung berücksichtigt die Anforderungen. Ein Umweltbericht ist mitnichten eine Zitatsammlung von Umweltschutzziele sondern ermittelt den notwendigen Kompensationsaufwand für Eingriffe in Natur und Landschaft nachdem ermittelt wurde, dass keine "Tabu-Tatbestände" vorliegen, letzteres muss aber nicht postuliert werden. Die Struktur eines Umweltberichtes ist in Anlage 1 des BauGB vorgegeben.

Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Grundlagen für die Erstellung dieses Umweltberichtes bilden:

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 6 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA, S. 659, 662)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Vorentwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand: 01/2019, erarbeitet von Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal
- "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt" vom 16.11.2004

Bei Erfüllung der gesetzlichen Mindestvorgaben hätte der Umweltbericht die einschlägigen Umweltziele, darunter auch die Ziele der deutlichen Reduzierung der Versiegelung darstellen müssen.

9. 2002 hat die Bundesregierung im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel vorgegeben, den täglichen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 30 ha zu reduzieren. Im Rahmen der Neuauflage 2016 wurde zudem das Ziel formuliert, den Zuwachs bis zum Jahr 2030 auf "weniger als 30 ha" zu begrenzen. Damit trägt sie der Tatsache Rechnung, dass Fläche eine bedeutsame begrenzte Ressource darstellt, um deren Nutzung Land- und Forstwirtschaft, Siedlung und Verkehr, Naturschutz, Rohstoffabbau und Energieerzeugung konkurrieren.

Das integrierte Umweltprogramm des BMU nennt für das Jahr 2030 sogar das Ziel von 20 ha pro Tag, denn spätestens zum Jahr 2050 soll - nach der Ressourcenstrategie der Europäischen Union und dem Klimaschutzplan der Bundesregierung - der Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft (Netto-Null-Ziel) geschafft werden.

Um das 30 ha Ziel bis zum Jahr 2020 erreichen zu können, hat die Bundesregierung bereits verschiedene Anstrengungen unternommen. Beispielsweise hat sie im Jahr 2013 ein Gesetz zur Stärkung der städtebaulichen Innenentwicklung erlassen. Außerdem unterstützt sie die Kommunen bei der Nutzung von Brachflächen, Freiflächen und Baulücken sowie bei der Nach- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden in Innenstädten und Dorfkernen.

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf stellt sich die Stadt Osterburg diesen Zielen und Strategien entgegen und versucht, die planerische Grundlage dafür zu schaffen, dass ein Lebensmittel-Discounter sich einen neuen Standort mit großzügigen Flächenversiegelungen für größere Verkaufsflächen, Verkehrsflächen, Parkplätze etc. auf der grünen Wiese neu versiegelt, ohne dass sich die Planung mit der Frage beschäftigt, warum nicht der bestehende Standort weiter entwickelt werden kann und wie verhindert wird, dass der bestehende Standort mit einer Discounter-Ruine zum städtebaulichen Schandfleck wird.

Anreger 2 - Dipl.-Med. Anett Hoppe - Fachärztin f. Allgemeinmedizin, Osterburg (Schreiben vom 16.08.2019)

Anregungen

1. Hiermit überreicht der Anreger die Unterschriften der Befürworter der Initiative gegen den Bau eines noch größeren Discounters NORMA mit Fleischer und Bäcker auf der "grünen" Wiese am Rand der Stadt Osterburg.
2. Die Altmark hat ihren Reiz durch viel grüne Landschaft mit Wiesen und Wäldern. Dementsprechend werden Bürger, welche das gerade schätzen, Interesse haben, sich hier niederzulassen.

Individualität, Regionalität sind Schlagwörter, die hier gelebt werden wollen.

Durch den Bau von Großdiscountern schafft man einen "Einheitsbrei". Da wir sehr viele Discounter in Osterburg haben, schwächen wir das einheimische Handwerk wie Fleischer und Bäcker und den Wochenmarkt, da die Menschen nicht mehr in das Stadtzentrum fahren.

Die Stadt hatte in einem Zeitungsartikel in der "Volksstimme" erklärt, in der Breiten Straße in Osterburg eine Gaststätte der gehobenen Kategorie ansiedeln zu wollen. Dafür ist unseres Erachtens ein lebendiges Stadtzentrum Voraussetzung, um Interessenten zu gewinnen.

Abwägung der Anregungen

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

9. Kenntnisnahme. Die grundsätzliche Strategie der Bundesregierung ist von Seiten der Hansestadt Osterburg nicht zu kommentieren. Die strategischen Überlegungen auf Bundesebene schränken die Hansestadt Osterburg jedoch nicht soweit ein, dass sie in ihrer Planungshoheit dahingehend beschnitten würde, die im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgegebenen Ziele nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und somit für diesen Bebauungsplan nicht realisieren zu können. Verwiesen wird ausdrücklich auf die vorstehenden Abwägungstexte.

Anreger 2 - Dipl.-Med. Anett Hoppe - Fachärztin f. Allgemeinmedizin, Osterburg (Schreiben vom 16.08.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme. Die Qualifizierung des Angebotes zur Lebensmittelversorgung ist städtebauliches Ziel der Hansestadt Osterburg, das sich auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausdrückt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erstellt und betrachtet die kommunalen Planungsziele.
Im Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 11.09.2018 wird nachgewiesen, dass von der Ansiedlung dieses Lebensmittelmarktes keine unzulässigen negativen Auswirkungen auf die Hansestadt Osterburg und ihren zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Die BBE Handelsberatung GmbH fasst das Ergebnis der Auswirkungsanalyse wie folgt zusammen: "Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Verlagerungsvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Hansestadt Osterburg einordnet und zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden."

Unterschriftenliste - Initiative zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt

(Schreiben vom 09.08.2019)

handschriftlicher Vermerk: überbracht mit Zeuge Marion Schulze am 16.08.2019 um 15 Uhr in den Briefkasten der Verwaltung, Ernst-Thälmann-Straße 10, 38606 Osterburg geworfen mit 14 Seiten mit 145 Unterschriften

- Unterschriftenliste wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgedruckt -

Anregungen

Um unsere einzige "Einkaufsstraße" auch als Teil einer lebendigen Innenstadt zu erhalten, sollte kein neuer Discounter "NORMA" mit Fleischgeschäft und Bäckergeschäft integriert und noch größerer Verkaufsfläche als vorher gegenüber des EON-Geländes in Osterburg Nord entstehen.

Falls Sie Teil der Initiative sein möchten, welche durch den RA Sommer in Berlin rechtlich vertreten wird, mit einem Widerspruch gegen das laufende Bauplanverfahren "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel", Bebauungsplan Nr. 8 unterschreiben Sie bitte.

Wir widersprechen der Notwendigkeit der Vergrößerung der Verkaufsflächen in Osterburg und der Notwendigkeit eines Discounters in Osterburg Nord.

Durch den Bau des Discounters ist der Fortbestand vieler Ladengeschäfte der Altstadt Osterburg gefährdet. Dadurch würde die Altstadt an Attraktivität verlieren und kurze Wege zu Geschäften des täglichen Bedarfs für Bewohner der Altstadt wegfallen.

Unterschriftenliste - Initiative zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt

(Schreiben vom 09.08.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Die Qualifizierung des Angebotes zur Lebensmittelversorgung ist städtebauisches Ziel der Hansestadt Osterburg, das sich auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausdrückt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erstellt und betrachtet die kommunalen Planungsziele.

Im Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 11.09.2018 wird nachgewiesen, dass von der Ansiedlung dieses Lebensmittelmarktes keine unzulässigen negativen Auswirkungen auf die Hansestadt Osterburg und ihren zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Die BBE Handelsberatung GmbH fasst das Ergebnis der Auswirkungsanalyse wie folgt zusammen: *"Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Verlagerungsvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Hansestadt Osterburg einordnet und zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden."*

**Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"
der Hansestadt Osterburg (Altmark)**

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange	Anschreiben am	Antwort mit Schreiben vom
50Hertz Transmission GmbH Netzbetrieb	12.06.2019	14.06.2019
ALS Abfallentsorgungsgesellschaft mbH	12.06.2019	-----
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark	12.06.2019	24.06.2019
Avacon AG	12.06.2019	11.07.2019
Bischöfliches Ordinariat Magdeburg	12.06.2019	-----
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband Sachsen-Anhalt	12.06.2019	-----
Bundesagentur für Arbeit Agentur für Arbeit Stendal	12.06.2019	-----
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infa I 3	12.06.2019	18.06./26.06.2019
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Magdeburg	12.06.2019	-----
Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt	12.06.2019	-----
Bundesnetzagentur	12.06.2019	05.07.2019
BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH	12.06.2019	-----
Deutsche Post	12.06.2019	-----
Deutsche Telekom AG Niederlassung 1 Magdeburg	12.06.2019	28.06.2019
Evangelischer Kirchenkreis Stendal	12.06.2019	-----
Fremdenverkehrsverband Altmark e.V. c/o. Altmärkischer Regionalmarketing- und Tourismusverband	12.06.2019	12.07.2019
GDF Suez Deutschland GmbH E&P	12.06.2019	-----
GDMcom mbH (Tochter der Verbundnetz Gas AG)	12.06.2019	27.06.2019
Handwerkskammer Magdeburg	12.06.2019	08.07.2019
Industrie- und Handelskammer Magdeburg	12.06.2019	11.07.2019
Kreisbauernverband Stendal e. V.	12.06.2019	01.07.2019
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	12.06.2019	11.07.2019
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	12.06.2019	08.07.2019
Landesamt für Verbraucherschutz Dezernat 56 – Gewerbeaufsicht Nord	12.06.2019	17.06.2019
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	12.06.2019	25.06.2019
Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V.	12.06.2019	09.07.2019
Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt	12.06.2019	-----
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt Flussbereich Osterburg	12.06.2019	20.06.2019
Landesjagdverband Sachsen-Anhalt e.V.	12.06.2019	-----
Landeskirchenamt der EKM	12.06.2019	-----
Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich Nord	12.06.2019	25.06.2019
Landesverband für Landschaftspflege Sachsen-Anhalt e.V.	12.06.2019	-----
Landesverwaltungsamt Referat 405 - Abwasser Referat Immissionsschutz Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung Referat Verkehrswesen Referat Wasser	12.06.2019	19.06.2019 10.07.2019 19.06.2019 05.07.2019 20.06.2019
Landkreis Stendal Bauordnungsamt / Kreisplanung	12.06.2019	12.07.2019
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Referat 24 - Sicherung der Landesentwicklung -	12.06.2019	23.07.2019
Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt	12.06.2019	-----
Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH	12.06.2019	27.06.2019
Naturschutzbund Deutschland (NABU) Kreisverband Stendal e.V.	12.06.2019	-----
Ornithologenverband Sachsen-Anhalt e.V.	12.06.2019	-----
Polizeidirektion Stendal	12.06.2019	16.07.2019
Regionale Planungsgemeinschaft Altmark	12.06.2019	27.06.2019
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. Landesverband Sachsen-Anhalt	12.06.2019	-----
Stadtwerke Osterburg GmbH Heizhaus	12.06.2019	-----
Unterhaltungsverband "Milde-Biese"	12.06.2019	09.07.2019
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	12.06.2019	21.08.2019
Wasserverband Stendal - Osterburg WSVO	12.06.2019	07.08.2019

**Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel"
der Hansestadt Osterburg (Altmark)**

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Nachbarkommunen		Anschreiben am	Antwort mit Schreiben vom
Stadt Kalbe (Milde)	Bauamt	12.06.2019	08.07.2019
Stadt Bismark	Bauamt	12.06.2019	-----
Verbandsgemeinde Arneburg - Goldbeck	Bauamt	12.06.2019	-----
Verbandsgemeinde Seehausen	Bauamt	12.06.2019	26.06.2019
Öffentlichkeit			Antwort mit Schreiben vom
Anreger 1	RA Karsten Sommer Berlin		15.08.2019
Anreger 2	Dipl.-Med. Anett Hoppe inkl. Bürgerinitiative zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt Osterburg		16.08.2019