Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
1	**Bundesnetzagentur** Stellungnahme vom 16.03.2020 Eingang am: 16.03.2020	Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wird empfohlen, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit Höhen über 20 m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden/Wohngebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen etc.) sowie für Photovoltaikanlagen mit einer Fläche an ca. 200 m², das Referat 226 der Bundesnetzagentur zu beteiligen. Für Ihre Anfrage verwenden sie bitte das Formular im Anhang und senden es zusammen mit ihrem Lageplan an: 226.Postfach@BNetzA.de<mailto:260.Postfach@BNetz.de> Wir bitten Sie, bei erneuter Beteiligung, die Bundesnetzagentur ausschließlich per E-Mail anzuschreiben. Wir bitten Sie, an uns keine Briefsendungen mehr zu schicken. Aufgrund des Anfrageaufkommens wird eine Rücksendung von Unterlagen seit Jahren nicht mehr durchgeführt. Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter: www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angegebene Höhe von 20 m wird nicht überschritten. Gemäß der Planzeichnung kann das Gebäude eine maximale Höhe von 12 m (OFFEG 32,00, H max. 44,00 ü. DHNN) haben. Die tatsächliche Firsthöhe des Gebäudes beträgt nach den gegenwärtigen Planungen 9,50 m bei OK FFB +/- 0,00 m. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	**Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt** Stellungnahme vom 17.03.2020 Eingang am: 17.03.2020 per E-Mail	Gegen die Planung und Durchführung des Vorhabens bestehen keine Bedenken. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass das Einverständnis nur die in der Verwaltung des Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) befindlichen Flurstücke betrifft. Es wird davon ausgegangen, dass alle anderen Ressortverwaltungen selbständig beteiligt wurden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
3	**BVVG Sachsen-Anhalt** Stellungnahme vom 19.03.2020 Eingang am: 19.03.2020 per E-Mail	Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass die BVVG keine Flächen im o.g. Bereich hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	**Kreisbauernverband Stendal e.V.** Stellungnahme vom 20.03.2020 Eingang am: 20.03.2020 per E-Mail	Die berufsständische Vertretung der Landwirtschaft stimmt dem Bauvorhaben zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	**GDMcom GmbH** Stellungnahme vom 23.03.2020 Eingang am: 23.03.2020 per E-Mail	Die GDMcom erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die nachfolgenden Anlagenbetreiber: • Erdgasspeicher Peissen GmbH • Ferngas Netzgesellschaft mbH • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft d. Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG* • ONTRAS Gastransport GmbH • VNG Gasspeicher GmbH	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Der angegebene Anlagenbetreiber ist zu beteiligen. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen enthalten die Anhänge.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Anlagen der benannten Betreiber. Anlagen sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich des Umspannwerkes vorhanden. Nach gegenwärtigen Planungen sind diese nicht betroffen. Mit einem Leitungsvorkommen ist im Bereich der zwischenzeitlich geplanten Kompensationsmaßnahme an der Krumker Straße zu rechnen zu rechnen.

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
6	**Avacon Netz GmbH** Stellungnahme vom 25.03.2020 Eingang am: 25.03.2020 per E-Mail	Der B-Plan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ befindet sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldeleitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bitte beachten sie die im Anhang aufgeführten Hinweise.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planungen berücksichtigt.
		Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweise:	
		Für unsere sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 3,00 m, d.h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachsen. Über und unter den Fernmeldekabeln benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m. Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nicht aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ferner dürfen in den Leitungsschutzbereichen unserer	Die Hinweise finden im Rahmen der weiterführenden Planungen und der Bauausführung Berücksichtigung.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Fernmeldekabel keine tiefwurzenden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls unsere Fernmeldekabel durch ihre Maßnahme gesichert oder umverlegt werden müssen, ist zu berücksichtigen, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten in den Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Die Lage der Fernmeldeleitungen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Übersichtsplan der Sparte Fernmelde.	
7	**NEPTUNE ENERGY** Stellungnahme vom 26.03.2020 Eingang am: 26.03.2020 per E-Mail	Eine Überprüfung des Sachverhalts ergab, dass im Bereich der geplanten Maßnahme keine Anlagen unseres Unternehmens liegen. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die bergbauliche Stellungnahme des zuständigen Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt. Aus GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH wurde Neptune Energy Deutschland GmbH. Zukünftige Anfragen können über das BIL-Portal: https://portal.bil-leitungsauskunft.de/bil-request/bil-login/login/ gestellt werden oder auch per E-Mail an: anfrage @neptuneenergy.com	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wurde eingeholt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	**VODAFON GMBH/ VODAFON KABEL DEUTSCHLAND GMBH** Stellungnahme vom 26.03.2020 Eingang am: 26.03.2020 per E-Mail	Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafon nach internen Wirtschaftskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
9	**DEUTSCHE TELEKOM GMBH** Stellungnahme vom 19.03.2020 Eingang am: 30.03.2020	Die Telekom Deutschland GmbH- 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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweise:	
		Zum B-Plan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ der Hansestadt Osterburg (Altmark), haben wir mit Schreiben vom 28.06.2019 zum Vorentwurf, eine Stellungnahme abgegeben, AZ: PTI 24, Fachreferat PPB, Frank Weber, BLP85092740/19, diese Stellungnahme gilt unverändert, für den nun vorliegenden Entwurf weiter.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Stellungnahme vom 28.06.2019, AZ: PTI 24, Fachreferat PPB, Frank Weber, BLP85092740/19	
		Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Kenntnisnahme
		Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen der Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.	Kenntnisnahme
		Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche	Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.	
		Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse oder telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Te. 08003301903	Kenntnisnahme
		Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des B-Planes 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, bitten wir Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen.	Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
		Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des FNP.	Kenntnisnahme. Zur vorbereitenden Bauleitplanung ist maßstabsbedingt eine Ergänzung der Begründung nicht erforderlich.
10	**Polizeiinspektion Stendal, RBB Osterburg** Stellungnahme vom 01.04.2020 Eingang am: 01.04.2020	Seitens der Polizei bestehen keine Einwände gegen die Baumaßnahme. Die Einfahrt zum Einkaufsmarkt sollte soweit, wie möglich von der B 189 entfernt angelegt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
11	**Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt** Stellungnahme vom 28.02.2020 Eingang am: 01.04.2020	**Archäologische Belange** Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das Vorhaben befindet sich jedoch im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortsakte Osterburg, Fpl. 81: mittelalterliche Siedlung, siehe Anlage 1, blaue Schraffur). 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 gem. § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. der Bauausführung entsprechend berücksichtigt. Das Plangebiet wird entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt.
		Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planungen berücksichtigt.
		Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (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 Vorgehensweis entschieden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planungen und der Bauausführung berücksichtigt.
		Im Übrigen wird darum gebeten, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. § 14 Absatz 9 sagt aus, dass Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmalen diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmalen

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist ggf. bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.	können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planungen berücksichtigt.
12	**Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt** Stellungnahme vom 31.03.2020 Eingang am: 02.04.2020	Gegen die Planung und Durchführung der o.g. Maßnahme bestehen seitens des LVermGeo LSA keine Bedenken. Grundsätzlich sind die Belange des LVermGeo LSA in folgenden Punkten betroffen: 1. Mit Verweis auf § 197 BauGB ist nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens ein Exemplar (Kopie möglichst in digitaler Form) des Bauleitplans (hier B-Plan) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim LVermGEO in Stendal zu übersenden. <u>Hinweis</u>: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen (Grenzen und Bezeichnungen) gem. §1 PlanzV) im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft wurde. Diese Übereinstimmung wird nur noch durch eine kostenpflichtige Prüfung und Auskunft aus dem Liegenschaftskataster erteilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Exemplar des Bauleitplans übergeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13	**Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark** Stellungnahme vom 10.03.2020 Eingang am: 02.04.2020	Nach Prüfung teile ich Ihnen mit, dass sich aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht zu dem o.g. B-Plan keine Bedenken und Hinweise ergeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
14	**Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt** **Referat 404 - Wasser** Stellungnahme vom 03.04.2020 Eingang am: 03.04.2020 per E-Mail	Im o.g. Verfahren sind keine Belange des Referates Wasser betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15	**Industrie- und Handelskammer Magdeburg** Stellungnahme vom 06.04.2020 Eingang am: 06.04.2020	Mit dem vorliegenden B-Plan soll das Planungsrecht für die Erweiterung und Verlagerung des bestehenden Norma-Marktes geschaffen werden. Für das Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse der Fa. 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 Versorgungsbereiches 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 Betriebsstandort 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.	Zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat auf die weitere Nutzung des Gebäudes am alten Standort keinen Einfluss, da dieser nur Mieter ist. Eine Beeinflussung zur weiteren Nutzung ist lediglich im Rahmen des Baurechts durch die Hansestadt Osterburg möglich.
16	**Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt** **Referat 407 – Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung** Stellungnahme vom 07.04.2020 Eingang am: 07.04.2020 per E-Mail	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten B-Plan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal. <u>Hinweis:</u> Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu	Zur Kenntnis genommen. Die Behörde wurde am Planverfahren beteiligt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBL. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatschG.	
17	**Stadtwerke Osterburg** Stellungnahme vom 09.04.2020 Eingang am: 09.04.2020 per E-Mail	Der guten Ordnung halber teile ich in Beantwortung Ihres Schreibens vom 1003.2020 mit, dass im Bereich des B-Planes Nr. 8 von der Stadtwerke Osterburg GmbH Maßnahmen bisher weder eingeleitet wurden noch beabsichtigt sind, die für die städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Osterburg (Altmark) bedeutsam sein könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18	**Landkreis Stendal** Stellungnahme vom 14.04.2020 Eingang am: 14.04.2020 per E-Mail	Nach Prüfung des Bauleitplanentwurfs werden folgende Hinweise und Anregungen mitgeteilt: **Bauordnungsamt/ Kreisplanung** <u>Begründung</u> Pkt. 3, letzter Absatz Vorliegend wird darauf hingewiesen, dass sich der Altstandort im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet und die Baugebiete nach BauNVO bei der Beurteilung nach § 35 BauGB grundsätzlich keine Relevanz aufweisen. Ferner bezieht sich Z 51 LEP LSA 2010 offenkundig explizit auf nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe. Eine Nachnutzung im Rahmen eines Bestandsschutzes kann baurechtlich nicht verwehrt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten des Altstandortes bei Betriebsverlagerung sind grundsätzlich plausibel in die Auswirkungsanalyse einzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger auf die weitere Nutzung des Gebäudes am alten Standort keinen Einfluss hat, da dieser nur Mieter ist. Eine Beeinflussung zur weiteren Nutzung ist lediglich im Rahmen des Baurechts durch die Hansestadt Osterburg möglich.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Pkt. 5, Absatz 1 Sind konkret – wie dargelegt- alle Lebensmittelmärkte in Osterburg gemeint…? Worauf stützt sich diese Erkenntnis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieses Fazit ergibt sich aus der in der Auswirkungsanalyse beschriebenen Wettbewerbs-situation des potenziellen Einzugsgebietes. Die Analyse der Wettbewerbssituation bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter und schließt somit zum einen alle Lebensmittelmärkte und zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment innerhalb der Stadt Osterburg und deren umliegenden Gemeinden ein.
		Letzter Absatz: Aus der Begründung wird nicht ersichtlich, ob sich das Warenangebot in Bezug zu dem Altstandort signifikant erhöht. Im letzten Absatz steht ein vergleichbares Warenangebot einer Erhöhung des Warenangebotes konträr gegenüber. Begründet wird die Verkaufsflächenerhöhung primär mit einer besseren Präsentation der Ware.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der letzte Absatz im Kapitel 5 bezieht sich auf die Lebensmittelbranche im Allgemeinen und nur im vorletzten Satz wird der Bezug zum geplanten Vorhaben im Allgemeinen hergestellt. Eine Klarstellung der Aussage wird vorgenommen. Im Kapitel 6 der Begründung wird speziell auf das geplante Vorhaben eingegangen.
		Pkt. 23 Kosten / Kostenträgerschaft: Entstehen der Gemeinde finanzielle Belastungen mit der Aufstellung und Durchführung der Planung?	Aussagen zu den entstehenden Kosten sind im Pkt. 22 enthalten. Im städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt. Das Kapitel 23 wird konkretisiert.
		Die Verfahrensvermerke sind abschließend zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Weitergehend findet die BauGB-Novelle 2017 gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB Anwendung. Hierdurch existieren neue Anforderungen an das förmliche Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen. Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrens- und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Sachverhalt auf das geplante Vorhaben hin geprüft.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Formvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. In Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit wird auf § 10 Abs. 2 BauGB verwiesen. Hinweis: Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (https://www.osterburg.eu/fileadmin/Download/Bauleitplanung/sondergebiet_grossflaechiger EH/Bekanntmachung_gf_eh.pdf; Zugriff am 14.04.2020) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mangelhaft. • Rechtsgrundlage ist § 3 Abs. 2 BauGB und nicht – wie betitelt- § 3 Abs. 1 BauGB. • Der Verweis auf § 47 VwGO ist obsolet. Die Präklusion gem. § 47 VwGO wurde bereits im Juni 2017 aufgehoben. • Die Gemeinde muss hier regelmäßig auf alle vorliegenden umweltbezogenen Informationen in Stellungnahmen hinweisen, die die Gemeinde als wesentlich ansieht und deswegen mit dem Bauplanentwurf auszulegen sind (z.B. Gutachten, Stellungnahmen von Fachämtern, sonstige TÖB`s oder auch Privaten) • Eine E-Mailadresse zum Empfang ist nicht angegeben! Insofern Sie in der Bekanntmachung auf eine E-Mailadresse zum Empfang von Stellungnahmen verweisen, empfehle ich unter Verweis auf die Rundverfügung Nr. 03/2019 „Datenschutz-grundverordnung (DS-GVO) in der Bauleitplanung“ die unten kursiv geschriebenen Textpassagen in die Bekanntmachungen zu übernehmen. *„Zudem können Stellungnahmen auch per E-Mail unter vollständiger Angabe des Absenders an folgende Anschrift geschickt*	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um Verfahrensfehler zu vermeiden, werden die Bekanntmachungen und die Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt.

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		werden: „…@ .de“ *Datenschutz:* *Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem DSG LSA. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzinformation“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.* Das Formblatt ist im Sinne der Rechtssicherheit – sofern noch nicht vorhanden – zu erstellen und gemäß Rundverfügung parallel ins Internet einzustellen. • Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein können, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten (vgl. BVerwG – 4 BN 28.13 – Beschluss vom 27.05.2010)	
		Hinweise zu Normen (Seite 38):	
		Die Gemeinde hat Normen, auf die Bezug genommen werden, stets gemeinsam mit dem B-Plan zur Einsichtnahme vorzuhalten und hierauf auch in der abschließenden Bekanntmachung des B-Planes gem. § 10 Abs. 3 BauGB hinzuweisen (vgl. BVerwG-4 BN 21/10 vom 29.07.2010).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Soweit die Normen zugänglich sind, werden diese zur Einsichtnahme bereitgehalten.
		<u>Umweltamt / Sachgebiet Naturschutz und</u> Forsten	
		Sachgebiet Naturschutz	
		Nach Durchsicht der mir vorgelegten Entwurfsunterlagen kann dem o.g. Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzrechtlich <u>nicht zugestimmt</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		werden. Folgender Hinweis ist zwingend zu berücksichtigen:	
		• Ein erfolgreicher Abschluss des mit Datum vom 24.02.2020 beantragten Herauslösungsverfahrens des Planungsgebietes aus dem LSG „Ostrand der Arendseer Hochfläche“ ist eine Voraussetzung für die weitere städtebauliche Beplanung des Sondergebietes aus naturschutzrechtlicher Sicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Falle einer erfolgreichen Herauslösung gilt aus naturschutzfachlicher Sicht:	
		1. Die Anrechnung der Maßnahmen A1 und E1 als Kompensationsmaßnahmen wird naturschutzfachlich nicht anerkannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine Klärung des Sachverhalts angestrebt.
		2. Das Kompensationsdefizit in Höhe von 27.723 WP ist durch weitere naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen.	Der Hinweis findet Berücksichtigung. Zusätzliche Maßnahmen werden vor deren Aufnahme in den B-Plan mit der UNB des LK Stendal abgestimmt.
		3. In die festgelegte SPE-Fläche mit dem Kennbuchstaben A sind 30 Großbäume der in der Pflanzliste aufgelisteten Baumarten mit einem StU von 10-12 cm zu integrieren, die Anzahl der Heister ist entsprechend zu reduzieren.	Der Hinweis findet Berücksichtigung. Eine entsprechende Änderung wird in den Unterlagen vorgenommen.
		4. Der Pflegezeitraum für Anpflanzungen A und B ist auf 5 Jahre auszuweiten.	Der Hinweis findet Berücksichtigung. Eine entsprechende Änderung wird in den Unterlagen vorgenommen.
		5. Die UNB ist vor der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V/M2 und V/M3 (Baumkontrolle Fledermäuse und Eremit durch jeweilige Fachgutachter) über den Zeitpunkt der Kontrollen zu unterrichten und das gutachterliche Ergebnis ist vor der Fällung der Bäume der UNB schriftlich zur Beurteilung zur Verfügung zu stellen.	Der Hinweis findet Berücksichtigung.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		6. Alle weiteren Kompensationsmaßnahmen (A, A2, B, CEF 1-2, V/M 1-3) sind entsprechend den vorliegenden Formulierungen umzusetzen, wobei die Umsetzungsfrist zeitnah festzulegen ist. <u>Begründung</u> Die in der Vorentwurfsplanung zur Bebauung vorgesehenen FLS der F 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. Das gesamte B-Plangebiet liegt vollständig innerhalb des LSG „Ostrand der Arendseer Hochfläche“. Gem. der LSG-verordnung bedürfen landschaftsverändernde Maßnahmen außerhalb der Ortslagen der Zustimmung der Genehmigungsbehörde. Aus diesem Grund wurde für das Bauleitplanverfahren im Februar 2020 ein Herauslösungsverfahren bei der UNB beantragt, da die Planung in Konkurrenz zur LSG-verordnung steht und aktuell kein Rechtsanspruch auf Überbauung der Fläche besteht. Das Ergebnis des Herauslösungsverfahrens bleibt abzuwarten. Gem. § 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 Umweltberichtes richtet sich nach Anlage 1 BauGB. Ein Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung zum B-Plan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ vor.	Der Hinweis findet Berücksichtigung. Die Umsetzung der benannten Maßnahme erfolgt im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens. Die Begründung der zuvor gegebenen Hinweise sowie der aufgemachten Forderungen wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Gem. § 14 Abs. 1 BNatschG handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben, hier: Aufstellung eines B-Planes, 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. Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB 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. Gem. § 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 BNatSchG ist der Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursachen vorrangig zu vermeiden (Grundsatz § 13 BNatSchG). Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen und zu ersetzen. Die Kompensation von Eingriffen hat im LSA 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. In diesem Zusammenhang wird die Anlage eines naturnahen	

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Regenrückhaltebeckens (A1) naturschutzfachlich nicht akzeptiert. Ein Regenrückhaltebecken ist ein künstlich angelegtes Becken, um kurzfristig in großen Mengen anfallendes Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern. Eine Ansiedlung von Amphibien ist hier aufgrund der temporären Funktion (bei Starkregen) nicht zu erwarten. Daneben muss diese technische Anlage im Bedarfsfall auch gewartet (regelmäßig von bewuchs freigestellt) werden. Die Maßnahme E1 – planexterner Abriss eines Gebäudeteils an der Arendseer Straße wird aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls nicht als Kompensationsmaßnahme akzeptiert. Eine ökologische Aufwertung des Gesamtkomplexes ist durch den Abriss eines einzelnen Teilgebäudes nicht zu erwarten, wodurch diese Abrissarbeiten nicht der Bedeutung als naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme im Sinne § 15 (2) Satz 3 BNatSchG gerecht wird. Im Ergebnis dessen besteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 23.723 WP, dass durch weitere naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen ist. Die Ergänzung/ Herstellung ortseigener Alleen (Am Mühlenberg, Weg zur Biese…) wären mögliche Alternativen. Die Ermächtigung zur Festschreibung der Unterhaltungspflicht und des Unterhaltungszeitraumes ergibt sich aus § 15 Abs. 4 BNatSchG. Dabei dient der Unterhaltungszeitraum von 5 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) der langfristigen Sicherung der Ersatzpflanzungen. *Umweltamt / Untere Wasserbehörde* Zum vorgelegten Entwurf des B-Planes Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Hansestadt Osterburg“ werden aus Sicht der unteren Wasserbehörde folgende Stellungnahme und Hinweise abgegeben:	

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		<u>Grundwasser</u> Die Geschütztheit des Grundwassers am Vorhabenstandort ist laut Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes im LHW LSA als hoch bewertet. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt 10,00 m und befindet sich anhand der Hydroisophypsen bei ca. 22,60 m NHN (Stand: 2014).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Überschwemmungs- und Risikogebiete</u> Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gem. § 76 (2) WHG i.V.m. § 100 (1) WG LSA. Ferner liegt das Plangebiet in keinem Risikogebiet nach § 78b WHG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Trinkwasserschutzgebiet</u> Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Trinkwasserversorgung</u> Das Plangebiet ist bezüglich der Trinkwasserversorgung derzeit nicht erschlossen. Der Planer führt unter Pkt. 12 Ver- und Entsorgung der Begründung zum B-Plan aus, dass die Hansestadt Osterburg lediglich davon ausgeht, dass die Heranführung der Medien an das im B-Plan vorgesehene Baugrundstück im Rahmen des Vollzugs des B-Planes vom Vorhabenträger mit den einzelnen Medienträgern für Trinkwasser abgestimmt und durchgeführt werden kann. Diese Aussage ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde nicht ausreichend. Die Planung und Versorgung ist im Vorfeld mit dem zuständigen Wasserversorger, hier dem Wasserverband Stendal-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten des Wasserverbandes Stendal-Osterburg wird dem Vorhaben zugestimmt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter ist davon auszugehen, dass durch die Zustimmung zum Vorhaben von einer gesicherten Erschließung des Vorhabens in Bezug auf die Trinkwasserversorgung ausgegangen werden kann. Der Pkt. 12 der Begründung wird um eine entsprechende Aussage ergänzt. Die Stellungnahme des Wasserverbandes Stendal Osterburg wird an die untere Wasserbehörde übergeben.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Osterburg, abzustimmen und der unteren Wasserbehörde ein Nachweis darüber vorzulegen, dass die Trinkwasserversorgung am Standort gesichert ist. Dieser Nachweis ist Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zum geplanten B-Plan.	
		<u>Abwasserbeseitigung</u>	
		a) Niederschlagswasser	
		Die eingereichten Unterlagen zum Entwurf des B-Planes in Bezug auf die Niederschlagswasser-beseitigung sind widersprüchlich:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		- Im Umweltbericht wird ein Niederschlagswasser-versickerungsbecken (Seite 8 unter „Maß der baulichen Nutzung“), eine Versickerungsmulde (Seite 27 unter „Schutzgut Wasser“) sowie ein Regenauffangbecken (Seite 27 unter Pkt. 14 und Seite 41 unter „zusätzliche Angaben, C) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Anlagen nach dieser Anlage“) aufgeführt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		- In der Begründung zum B-Plan wird vom Planer angegeben, dass „die Heranführung der Medien an das im B-Plan vorgesehene Baugrundstück im Rahmen des Vollzuges des B-Planes vom Vorhabenträger mit den einzelnen Medienträgern für Regenwasser abgestimmt und durchgeführt werden kann.“ Schlussfolgernd daraus soll ein Regenwasserkanal errichtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		- Im Baugrundgutachten (Seite 25) des Ingenieur-büros Nachtigall wird eine Versickerungsmulde zur Niederschlagswasserbeseitigung erwähnt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		- Im Eingriff-/ Ausgleichsgutachten (Seite 19 und 23) zum B-Plan ist als Maßnahme A1 die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Die gemachten Angaben bedürfen im weiteren Planungsverlauf der Nachbesserung, insbesondere ist die Anlage zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers klar zu definieren und in den Unterlagen entsprechend zu korrigieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers werden klar definiert und in den Unterlagen auf Übereinstimmung gebracht.
		Im Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Nachtigall wurde geprüft, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich ist. Im Ergebnis ist der Untergrund für die Versickerung geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei der Versickerung handelt es sich nach § 9 (1) Nr. 4 WHG um eine Gewässerbenutzung, welche gem. § 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Realisierung des geplanten Vorhabens wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des LK Stendal eingeholt.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Hinwies:	
		Bereits zum jetzigen Planungsstand wäre ein entsprechendes Entwässerungskonzept zur örtlichen Niederschlagswasserbeseitigung von Vorteil.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		b) Schmutzwasserbeseitigung Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung derzeit nicht erschlossen. Der Planer führt in Pkt. 12 Ver- und Entsorgung“ der Begründung zum B-Plan auf, dass die Hansestadt Osterburg lediglich davon ausgeht, dass die Heranführung der Medien an das im B-Plan vorgesehene Baugrundstück im Rahmen des Vollzuges des B-Planes vom Vorhabenträger mit den einzelnen Medienträgern für Abwasser abgestimmt und durchgeführt werden kann. Diese Aussage ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde <u>nicht ausreichend</u>. Die Planung und Beseitigung ist im Vorfeld mit dem zuständigen Entsorger, hier dem Wasserverband Stendal Osterburg, abzustimmen, und der unteren Wasserbehörde ein Nachweis darüber vorzulegen, dass die Schmutzwasserbeseitigung am Standort gesichert ist. Dieser Nachweis ist Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zum geplanten B-Plan. <u>Löschwasserversorgung</u> Im Rahmen der Umsetzung des B-Planes Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ wird auf die Ausführungen des Planers unter Pkt. 12 „Löschwasserversorgung“ verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten des Wasserverbandes Stendal-Osterburg wird dem Vorhaben zugestimmt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter ist davon auszugehen, dass durch die Zustimmung zum Vorhaben von einer gesicherten Erschließung des Vorhabens in Bezug auf die Abwasserbeseitigung ausgegangen werden kann. Der Pkt. 12 der Begründung wird um eine entsprechende Aussage ergänzt. Die Stellungnahme des Wasserverbandes Stendal Osterburg wird an die untere Wasserbehörde übergeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18a	**Landkreis Stendal** **Untere Naturschutzbehörde** Stellungnahme vom 29.09.2020 Eingang am: 29.09.2020 per E-Mail	Im Nachgang zu einem gemeinsamen Gespräch am 03.06.2020 in unserem Hause und einem Vor-Ort-Termin am 09.06.2020 auf der Maßnahmenfläche E1 (letzteres durch Protokoll dokumentiert) zum Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Hansestadt Osterburg haben Sie uns im Auftrag des Vorhabenträgers mit E-Mail vom 02.09.2020 folgende überarbeiteten Unterlagen zugearbeitet und um Stellungnahme gebeten:	Hinweis: Es wurden beide Protokolle per E-Mail verschickt (zum Termin am 03.06.2020 per E-Mail vom 09.06.2020 und zum Termin am 09.06.2020 per E-Mail am 10.06.2020).

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		– Entwurf Eingriffs- Ausgleichsgutachten (Stand: 24.08.2020) und – Entwurf Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stand: 08/2020) Dem Vorhaben wird nach Prüfung der eingereichten Unterlagen und unter Abgleich mit den ursprünglichen Unterlagen zum Entwurf seitens der UNB aus naturschutzfachlicher Sicht unter Beachtung nachfolgender Nebenbestimmungen zugestimmt. Nebenbestimmungen: 1. Die geplante Entfernung der beiden Linden sowie anderer Gehölze darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. 2. Die zu erhaltenden Bäume sind während und nach den Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. 3. Das Ergebnis der verbal-argumentativen Anrechnung der Abrissmaßnahme ist mit Quellenangaben (Angebot Abrissunternehmen) zu untersetzen. 4. Die grünordnerischen Festsetzungen in der Satzung (textliche Festsetzungen in der Planzeichnung) sind entsprechend den Angaben unter Pkt. 4.1, 4.3 sowie Pkt. 5 des Eingriffs/ Ausgleichsgutachtens konkret auszuformulieren. Die Ausführungen, wie sie der Legende zur Abb. 4 im Gutachten (Seite 11) zu entnehmen sind, sind unvollständig. Es ist ferner festzulegen, dass die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen „Pflanzung A“, „Pflanzung B“, „Pflanzung A2“ spätestens eine Pflanzperiode nach Errichtung des Sondergebietes zu erfolgen hat. Der UNB ist der Abschluss der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nebenbestimmung ist in den Festsetzungen zum Artenschutz (Bauzeitenregelung V/M1 vorhanden. Es wurde der Zeitraum angegeben in welchem die Rodungsarbeiten durchgeführt werden dürfen. Die Nebenbestimmung wird als Vermeidungsmaßnahme in die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen B-Plan übernommen. Der Hinweis findet Berücksichtigung. Eine entsprechende Unterlage wurde an die UNB des Landkreises Stendal übergeben. Die Nebenbestimmung findet Berücksichtigung. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Pflanzungen anzuzeigen. Die 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) hat ebenfalls Eingang in den Festsetzungen der Satzung zu finden. Die Pflanzungen sind im Anschluss daran dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Diese Verpflichtung ist als Festsetzung in die Satzung aufzunehmen.	
		5. Die Standorte zur Montage der Fledermauskästen (Bäume und/ oder Gebäudewände) sowie der Ersatzniststätten für Kohlmeise und Star sind festzulegen und der UNB zu benennen.	Die Nebenbestimmung wird im Rahmen der Umsetzung des B-Planes berücksichtigt. Derzeit ist eine standortgenaue Festsetzung der Ersatzniststätten sowie der Fledermauskästen nicht möglich. Eine Information zur Verfahrensweise wird in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.
		6. Die dauerhafte Sicherstellung der planexternen Kompensationsmaßnahme E1 ist nachweislich zu gewährleisten. Dazu ist der UNB ein städtebaulicher Vertrag nachzureichen.	Der Hinweis findet Berücksichtigung.
		Begründung:	
		Der vorhabenbezogene B-Plan soll ein SO großflächiger Einzelhandel festsetzen. Konkret ist die Errichtung einer Filiale des Lebensmittel-Discounters „NORMA“ geplant.	Sachlich richtig.
		Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 der Hansestadt Osterburg umfasst ca. 1,48 ha, wobei ein Eingriff auf ca. 9,415 m² zu bilanzieren ist. Der B-Plan erstreckt sich über diverse FLS der F 11 in der Gemarkung Osterburg. Diese sind derzeit dem Außenbereich der Gemeinde Osterburg zuzurechnen. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen setzen sich im Wesentlichen aus Acker und Grünland bzw.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Scherrasen zusammen. Aus artenschutzrechtlichen Aspekten war weiterhin den beiden Linden im geplanten Zufahrtsbereich eine besondere Bedeutung beizumessen.	
		Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des B-Planes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach Anlage 1 BauGB. Ein Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung zum B-Plan“ Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Antragsunterlagen wurden unter Beachtung der Pkt. 1 bis 6 aus der Stellungnahme der UNB als Bestandteil der gebündelten Stellungnahme des LK von 14.04.2020 überarbeitet. Zudem fanden ein Gespräch am 03.03.2020 in unserem Hause und ein Vor-Ort-termin am 09.06.2020 auf der Maßnahmenfläche E1 mit den Akteuren des Vorhabens und der UNB statt. Die Überarbeitung entspricht im Überwiegenden den Vorstellungen der UNB und wird von dieser befürwortet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		S<u>chutzgebiete und Biotope:</u>	
		Der Geltungsbereich des Vorhabens ist derzeit Bestandteil des LSG „Ostrand der Arendseer Hochfläche“. Der erfolgreiche Abschluss des beantragten Herauslösungsverfahrens des Geltungsbereiches zum B-Plan aus dem LSG ist daher eine wesentliche Voraussetzung für die weitere städtebauliche Planung des Sondergebietes. Das Ergebnis der Herauslösungsverfahrens steht noch offen und bleibt entsprechend abzuwarten. Dieses ist nicht	Der Sachverhalt ist bekannt. Über die Fassung des Satzungsbeschlusses zum geplanten Vorhaben wird erst nach Vorliegen des Ergebnisses zum Herauslösungsverfahren entschieden.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Gegenstand der Stellungnahme. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatschG und § 22 NatSchG LSA sind im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen unmittelbarer Nähe in Form von Hecken vorhanden, jedoch laut Angaben des Vorhabenträgers von der Planung nicht betroffen. <u>Eingriffsregelung</u> Wie bereits in der Stellungnahme der UNB vom 16.07.2020 und in der gebündelten Stellungnahme vom 14.04.2020 dargelegt, handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG. Eine Eingriffsfreistellung des Vorhabens nach § 14 Abs.3 BNatschG und § 6 NatSchG LSA liegt nicht vor. Als Vorhaben im Außenbereich fällt es ebenfalls nicht unter die Eingriffsfreistellung des § 18 Abs. 2 BNatSchG. Die §§ 14 bis 17 BNatSchG bleiben daher unberührt. Es ist die Eingriffsregelung nach BNatSchG § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Es gilt grundsätzlich: Vermeidung und Minimierung vor Kompensation (§ 13 BNatschG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen hat der Eingriffsverursacher gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG zu kompensieren. Die Ermächtigung der Genehmigungsbehörde zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus § 17 Abs. 1 BNatSchG. Die Kompensation von Eingriffen hat im Land Sachsen-Anhalt nach dem Bewertungsmodell LSA zu erfolgen. Eine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell LSA liegt vor. Mit dem Vorhaben geht ein Kompensationsbedarf von insgesamt 50.130 WP einher. Aufgrund er beiden Stellungnahmen der UNB waren einzelne Kompensationsmaßnahmen entsprechend zu überarbeiten. Durch geeignete planinterne Maßnahmen legt der Vorhabenträger einen Ausgleich von 22.407 WP in den Unterlagen dar. Die	 Sachlich richtig. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		übrigen 27.723 WP werden durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen. Der Vorhabenträger hat die einzelnen Anmerkungen aus der letzteren Stellungnahme der UNB (Teil der gebündelten Stellungnahme Bauordnungsamt vom 14.04.2020) wie folgt in den beiden überarbeiteten Planunterlagen einfließen lassen: <u>Beachtung Forderungen Nr. 3 „Pflanzung A“:</u> Anstelle von 15 Heistern je Pflanzreihe sieht der Planer nun 8 Großbäume und 7 Heister vor. Damit wird die Forderung aus der Stellungnahme der UNB nach einer Gesamtstückzahl von 30 Großbäumen erfüllt.	Sachlich richtig.
		<u>Beachtung Forderung Nr. 4. „Ausweitung Pflegezeitraum auf 5 Jahre“:</u> Der Vorhabenträger hat den Pflegezeitraum auf 5 Jahre entsprechend der Forderung aus der Stellungnahme erweitert.	
		<u>Beachtung Forderung Nr. 5 „Vorabinformation UNB“</u> Die UNB forderte, dass sie vor der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V/M2 und V/M3 (Baumkontrolle Fledermäuse und Eremit durch jeweilige Fachgutachter) über den Zeitpunkt der Kontrollen zu unterrichten ist. Ferner ist der UNB das gutachterliche Ergebnis vor der Fällung schriftlich zur Beurteilung zuzuarbeiten. Der Vorhabenträger hat zu diesen Forderungen einen entsprechenden Passus auf Seite 30 des Eingriff-/ Ausgleichsgutachtens ergänzt.	Die Forderung findet Berücksichtigung.
		Beachtung Forderung Nr. 6 „zeitnahe Umsetzung Kompensationsmaßnahmen“: Um sicherzustellen, dass die Kompensations-Maßnahmen genau wie in den Fachunterlagen konkret beschriebenen auch umgesetzt werden, sind die Festsetzungen in Text und Zeichnung zum B-Plan hinreichend konkret auszuformulieren. Unter Pkt. 5 des Eingriffs-/ Ausgleichsgutachtens stellt	Die Forderung findet Berücksichtigung.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		der Vorhabenträger die naturschutzfachlichen Festsetzungen vor. Die geforderte Umsetzungsfrist wurde jedoch nicht ergänzt. Die Ermächtigung zur Festschreibung der Unterhaltungspflicht und des Unterhaltungszeitraumes ergibt sich aus § 15 Abs. 4 BNatSchG.	
		<u>Ergänzende Anmerkungen</u>: Über die Angaben der UNB aus der Stellungnahme vom 14.04.2020 ist hinaus anzumerken, dass die Festlegung der Standorte für die 8 Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) zu konkretisieren ist. Auf Seite 29 des Gutachtes gibt der Vorhabenträger die Montage der Kästen an den Bäumen 51 und 52 an. Für diese ist im Zuge der Planung jedoch die Fällung vorgesehen. Auf Seite 30 werden als Anbringort geeignete Wände von Gebäudeflächen des Sondergebietes und nicht näher festgelegte, geeignete Bäume genannt. Die Planung ist entsprechend zu konkretisieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Konkretisierung der Standorte für die Fledermauskästen und die Nisthilfen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens. Entsprechende Festsetzungen werden in die Planzeichnung zum B-Plan aufgenommen.
		Die Biotoptypen des UR werden in den beiden überarbeiteten Planunterlagen tabellarisch (jeweils Tabelle1) aufgeführt. Einige der angegebenen Biotoptypen weichen voneinander ab. Die Abweichung ist auf eine teilweise Beräumung der Vorhabenfläche zurückzuführen, bei der u.a. ein Tiergehege und eine Baumschule entfernt wurden. Auf diesen Sachverhalt wird im Gutachten auf Seite 13 marginal eingegangen, in der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wird auf den Sachverhalt nicht weiter eingegangen, weil dieser auf Begehungstermine fußt, die vor der Beräumung im Winterhalbjahr 2018/2019 stattfanden.	Sachlich richtig.
		<u>Artenschutz §§ 39 und 44 BNatSchG:</u> Mit dem Vorhaben sollen zwei Linden im geplanten Zufahrtsbereich des Vorhabens entfern werden. Bei der Entfernung der Gehölze sind zur Beachtung des Artenschutzes die zeitlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.	Der Hinweis findet Berücksichtigung.

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Hinweise: Als Grundlage der Anpassung der Entwurfsunterlagen wird eine Stellungnahme der UNB vom 14.04.2020 genannt. Bei der Stellungnahme vom 14.04.2020 handelt es sich u die gebündelte Stellungnahme des Bauordnungsamtes als Genehmigungsbehörde. Die Stellungnahme der UNB ist nur ein Teil der gebündelten Stellungnahme.	Sachlich richtig.
		Die Festsetzungen des B-Planes dürfen von den Darstellungen des FNP nicht abweichen. Daher müssen die mit dem B-Plan einhergehenden Änderungen auch einen Eingang in den FNP finden. Der Vorhabenträger gibt an, dass sich der FNP derzeit im Aufstellungsverfahren befindet, die Darstellung des Plangebietes als SO für Einzelhandel im Vorentwurf des FNP mit Stand 28.10.2017 jedoch bereits vorgenommen wurde. Da FNP und B-Plan Instrumente auf unterschiedlicher Planungsebene in unterschiedlicher Flächenschärfe und Planungsgenauigkeit darstellen, betrachtet und beurteilt die UNB die beiden Bauleitpläne getrennt voneinander. Der sich in Aufstellung befindliche FNP ist daher nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren zum FNP der Hansestadt Osterburg berücksichtigt.
		Die UNB weist an dieser Stelle jedoch darauf hin, dass die Ausgleichsflächen, insbesondere die Fläche zur Maßnahme E1 (Gebäudeabriss und Rekultivierung) auch im FNP durch geeignete Darstellungen umzuwidmen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
19	**Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt** **Referat 405 - Abwasser** Stellungnahme vom 09.04.2020 Eingang am: 09.04.2020 per E-Mail	Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung eines Sondergebietes für den großflächiger Einzelhandel in der Hansestadt Osterburg.	Sachlich richtig.
		Bezugnehmend auf § 4 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass sich Belange für das Sachgebiet Abwasser als obere Wasserbehörde nicht ergeben und keine	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		grundsätzlichen Einwände gegen den B-Plan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Hansestadt Osterburg (Altmark) bestehen. Die Zuständigkeit zur Umsetzung wasserrechtlicher Anforderungen obliegt der unteren Wasserbehörde des LK Stendal.	Die zuständige Behörde wurde am Planverfahren beteiligt.
20	**Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt** Stellungnahme vom 09.04.2020 Eingang am: 09.04.2020	Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 08.07.2019, unser Zeichen. 32.22-34290-1636/2019-15286/2019 eine Stellungnahme zum Vorentwurf der Planung abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten nochmalige Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergbau kann folgendes mitgeteilt werden: <u>Bergbau</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen werden durch das Vorhaben/Planung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB LSA für den Planungsbereich nicht vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Geologie</u>	
		Bezüglich der eingereichten Planungsunterlagen gibt es aus geologischer Sicht zum Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
21	**Regionale Planungsgemeinschaft Altmark** Stellungnahme vom 14.04.2020 Eingang am: 14.04.2020	Gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 LEntwG LSA vom 23.04.2015 nimmt die REP Altmark für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Stendal und der Altmarkkreis Salzwedel gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Regionalversammlung der REP Altmark hat auf seiner 80. Sitzung am 12.06.2019 den 1. Entwurf der Änderung und Ergänzung des REP 2005 Altmark zur Anpassung an die Ziele des LEP 2010 LSA beschlossen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Mit der Änderung und Ergänzung des REP Altmark sollen insbesondere der Konkretisierungsauftrag des LEP 2010 LSA und die regionalen Erfordernisse thematisiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 des ROG sind nach Maßgabe der §§4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die im LEP 2010 LSA vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung müssen - soweit sie für die Planungsregion zutreffen - übernommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In Aufstellung befindliche Ziele stehen den o.g. Planungen nicht entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde am Verfahren beteiligt.
22	**Avacon Netz GmbH** Stellungnahme vom 15.04.2020 Eingang am: 15.04.2020	In Bezug auf Ihr Schreiben vom 10.03.2020 an uns zur Stellungnahme zum im Betreff genannten Vorgang habe ich am 11.Juli letzten Jahres bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die Sachlage hat sich dahingehend nicht verändert und ist somit noch aktuell.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes werden die in der Stellungnahme vom 11.07.2019 enthaltenen Hinweise zur Kenntnis genommen und im Rahmen des

Lfd. Nr.	TöB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		(Stellungnahme 657750 Osterburg OT Osterburg Krumker Str. /B189)	Vollzuges des B-Planes berücksichtigt. Derzeit ist keine Umverlegung von Leitungen oder Anlagen abzusehen.
23	**Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt** Stellungnahme vom 15.04.2020 Eingang am: 15.04.2020	Gemäß § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 im Land Sachsen-Anhalt sind für diese Aufgabe die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau und die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg zuständig. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher grundsätzlich im Rahmen der Amtshilfe für die zuständige Sicherheitsbehörde tätig. Anträge auf Auskunft zu Kampfmittelverdachtsflächen sind daher ausschließlich an die Sicherheitsbehörde des jeweils zuständigen Landkreises, der von der geplanten Fläche betroffen ist, zu richten. Im vorliegenden Fall ist das nachfolgend der Landkreis Stendal, Ordnungsamt, Wendstraße 30, 39576 Stendal. Ansprechpartner: Frau Pollock, Tel. 03931/ 608011. Entsprechende Auskünfte/ Stellungnahmen erhalten Sie ausschließlich von dort. Ein spezielles Antragsformular gibt es nicht, es genügt ein formloser Antrag mit einer kurzen Beschreibung der erdeingreifenden Maßnahme, entsprechendem Übersichtsplan, Lageplan mit Grenzbezug, Angaben zur Gemarkung, Flur, Flurstück und Eigentümer.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Auskunft zu Kampfmittelverdachtsflächen wird im Rahmen des Vollzuges des Vorhabens bzw. des Bauantrages gestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24	**Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt** Stellungnahme vom 20.04.2020 Eingang am: 20.04.2020	Zum Vorentwurf Stand 03/2019 wurden mit Stellungnahme vom 23.07.2019 zunächst landesplanerische Hinweise erteilt. Nach Prüfung der nunmehr vorgelegten Unterlagen	Sachlich richtig.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme:	
		Landesplanerische Feststellung	
		Der B-Plan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ der Einheitsgemeinde (EHG) Hansestadt Osterburg (Altmark) ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Begründung der Raumbedeutsamkeit	
		Der vorliegenden B-Plan ist aufgrund der geplanten Festsetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S. v. § 11 Absatz 2 BauNVO und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für die betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen. Die landesplanerische Abstimmung zu dieser raumbedeutsamen Planung erfolgt in Form der Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Begründung der landesplanerischen Feststellung	
		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 B189, der Krumker Straße und dem Arendseer Weg neu anzusiedeln. Gleichzeitig sollen im Zuge der Standortverlagerung die Verkaufsfläche (Vkfl.) von derzeit ca. 785 m² auf ca. 1.200 m² erweitert und dem Lebensmittelmarkt ein Bäcker und ein Metzger mit insgesamt bis zu 100 m² Vkfl. angegliedert werden. Als besondere Art der baulichen Nutzung ist im B-Plan die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ (SO EZH) gemäß § 11 Absatz 2 und 3 BauNVO mit der folgenden	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		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 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 2 BauNVO)“* Der B-Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Der seit dem 12.03.2001 wirksame LEP-LSA 2010 enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den LEP gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregion fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für das Vorhabengebiet ist der REP Altmark 2005 maßgebend. Des Weiteren hat die REP Altmark einen sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ in Ergänzung des REP Altmark 2005 aufgestellt und in den Amtsblättern des LK Stendal und des Altmarkkreises SAW am 23.05.2018 veröffentlicht. Damit erfolgte die gemäß LEP-LSA 2010 notwendige Anpassung des REP Altmark an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufestlegung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Des Weiteren	

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		war gemäß den Zielen Z38 und Z39 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. eines Grundzentrums 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 (Z38) die Festslegung 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 sachlichen Teilplan. Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festsetzungen unter Ziffer 2.3., Z46 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 der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3, Z47). 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	

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		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). 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 Grundzentrum 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. Entsprechen 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 wohnungsnahe Versorgungsfunktionen für das gesamte Osterburger Stadtgebiet und angrenzende Gemeinden. Damit wird auch dem Kongruenzangebot 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.	

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		Insgesamt wohnen im Kerneinzugsgebiet des künftigen Marktes ca. 1.040 Einwohner, davon ca. 575 Einwohner in einem fußläufigen Umkreis von ca. 600 m. Bei dem bisherigen Markt-Standort in der Ballerstedter Straße waren es nur ca. 170 Einwohner. Die Kernstadt beginnt ab ca. 500 m Entfernung vom neuen Marktstandort. Bezüglich der Erschließung des Standortes mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und radwegenetzen (Z48, Nr. 4) stellt die EHG Hansestadt Osterburg (Altmark) ausweislich der Planbegründung fest, dass der Standort an das Fuß- und Radwegenetz der Hansestadt Osterburg angebunden ist. Der ÖPNV wird in der Hansestadt Osterburg nicht durch die Stadt, sondern im Landkreis Stendal durch die kreisliche Gesellschaft „Stendalbus“ abgesichert. Auf Linienführungs- und Haltestellen hat die Stadt nur mittelbaren Einfluss. Die Hansesatdt Osterburg wird sich im Rahmen des Vollzuges des B-Plans dafür einsetzen, dass „Stendalbus“ die Linie 963 von Losse über Krumke nach Osterburg so modifiziert, dass in Marktnähe an der Krumker Straße eine Linienbushaltestelle eingerichtet wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet an der Bürgerbuslinie 4 nach Krevese. Diese Buslinie verfügt u.a. über einen Achtsitzer für mobilitätseingeschränkte Personen als Ergänzung zum Linienbusverkehr.	
		In Bezug auf die Bestandsimmobilie des bisherigen NORMA-Lebensmittelmarktes in der Ballerstedter Straße geht die EHG Hansestadt Osterburg (Altmark) in Anlehnung an die Auswirkungsanalyse davon aus, dass eine Nachnutzung durch einen Lebensmitteleinzelhandel sowohl aus objektseitigen als auch aus Standortgründen nicht mehr erfolgen wird. Aus diesem Grund wurden mögliche Auswirkungen hinsichtlich der weiteren Nutzung des Altstandortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht weiterführend untersucht. Die EHG Hansestadt Osterburg (Altmark) sieht an dem Standort Potenziale	Eine Nachnutzung kann nur in Absprache mit der Hansestadt Osterburg erfolgen, da der bisherige Betreiber nur Mieter ist. Demnach obliegt die bauplanungsrechtliche Steuerung und Sicherung der Hansestadt Osterburg.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		für die Ansiedlung von Gewerbe. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde verweise ich darauf, dass diese Entwicklungsabsichten bauplanungsrechtlich gesteuert und abgesichert werden sollten.	
		Hinweis zur Datensicherung	
		Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u.a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung / Bekanntmachung der o.g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Kopie der in Kraft getretenen Planung wird zu ggb. Zeitpunkt übergeben.
		Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
25	**Wasserverband Stendal-Osterburg** Stellungnahme vom 05.05.2020 Eingang am: 06.05.2020	Im Rahmen der abgeforderten Stellungnahme zum B-Plan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet eine Trinkwasserleitung befindet. Die Trinkwasserleitung kreuzt im südlichen Bereich das Plangebiet. Ein entsprechender Lageplan liegt als Anlage bei. Eine eventuelle erforderliche Umverlegung der Trinkwasserleitung ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit der zuständigen Abteilungsleiterin Frau Ahrens (T.: 03937/ 498728) abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserversorgungsleitung DN 175 muss im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens umverlegt werden. Die Umverlegung wird vom Vorhabenträger rechtzeitig beantragt und finanziert.
		Dem Vorhaben wird zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
26	**Landesstraßenbaubehörde** Stellungnahme vom 25.05.2020 Eingang am: 27.05.2020	Nach Prüfung innerhalb unseres Hauses wurde festgestellt, dass dem Vorhaben seitens unseres Hauses nichts entgegensteht. Die Stellungnahme vom 25.06.2020 behält weiterhin umfänglich seine Gültigkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Unabhängig davon möchten wir folgende Anmerkungen machen:	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
		Die verkehrliche Erschließung (Zufahrt) in der Krumker Straße muss einen Abstand von mindestens 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 189 betragen.	Der Abstand von 40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 189 bis zur Zufahrt zum NORMA Markt wird eingehalten.
		Sollte sich später zeigen, dass aufgrund des geplanten Bauvorhabens auf der Bundesstraße verkehrsregelnde Maßnahmen (Verkehrszeichen, Ampelanlagen oder Fahrbahnmarkierungen usw.) erforderlich werden, so hat die Hansestadt Osterburg (Baulastträger der Krumker Straße) die hierfür entstehenden Kosten zu tragen.	Zu dem geplanten Vorhaben wird zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Osterburg ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Im Punkt 3.3 des Vertrages sind Regelungen zu den Folgelasten und der Erschließung festgelegt. Dementsprechend ist für die Folgelasten der Vorhabenträger verantwortlich.
		Werbung darf nur in einem Abstand von mindestes 20m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 189 errichtet werden. Fremdwerbung darf bis zu einem Abstand von 40 m nicht errichtet werden. Die Beleuchtung der Werbeanlagen sowie die Beleuchtung des Marktes ist so abzustimmen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden und der Durchgangsverkehr nicht gefährdet wird. Sollte die Bundesstraße im Zuge der Realisierung durch das o.g. vorhaben verschmutzt werden, ist die Bereinigung umgehend vorzunehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Vorgaben berücksichtigt.
		Für die geplante Neuanlage des Radweges entlang der B 189 ist gemäß Planung ausreichend Platz verblieben, auch um die Anbindung an den Bestandsradweg sicherzustellen.	Sachlich richtig.
		Der Regionalbereich Nord der Landesstraßenbaubehörde ist am weiteren Verfahren	Die Behörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
		zu beteiligen.	
Öffentlichkeitsbeteilung			
1	**Initiative für eine regionale und faire Verkaufskultur in der Hansestadt Osterburg** Stellungnahme vom 09.04.2020 Eingang am: 09.04.2020 (Unterschriftenliste von 51 Bürgern)	Als Initiative für eine regionale und faire Verkaufskultur in der Hansestadt Osterburg lehnen wir die Erweiterung der Verkaufsfläche für Discounter durch Neubau in der Hansestadt Osterburg ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Einwohnerzahl der Hansestadt Osterburg ist im letzten Jahr weiter gesunken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Verkaufsfläche pro Einwohner ist in der Stadt größer als im Bundesdurchschnitt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Sachverhalt ist unter anderem bedingt durch die geringe Besiedlung des ländlichen Raumes und deren Weiträumigkeit. Im Vergleich zur Bundesrepublik Deutschland mit 233 EW je km², leben in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) nur 42 EW / km². Zu berücksichtigen ist ferner, dass zur Hansestadt Osterburg nicht nur die Stadt an sich zu rechnen ist, sondern alle Gemeinden im Umland innerhalb des Territoriums der Hansestadt Osterburg.
		Durch den Bau des Discounters am Stadtrand von Osterburg werden die Geschäfte in der Innenstadt verdrängt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage ist nachweislich nicht belegt. Es wird nicht berücksichtigt, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Verlagerung des Norma Marktes handelt. Eine größere Verkaufsfläche zieht nicht unbedingt eine Erhöhung des Warenangebotes nach sich. In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung wird dieser Sachverhalt wie folgt begründet: ▪ *Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich, z.B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandgeldregelung für Kunststoffflaschen.*

Lfd. Nr.	ToB	Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag
			▪ *Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Landes und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.* ▪ *Großzügigere Warenrepräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden den Warenzugang.* *Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu mehr Umsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.*
		Die Stärke des regionalen, fairen Produzierens und Vermarktens von Lebensmitteln wird durch den weiteren Ausbau von Discountern geschwächt und dadurch Arbeitsplätze gefährdet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der Neubau des Parkplatzes in der Stadt Osterburg für über 1 Million Euro wird durch die Gefährdung des Geschäftslebens in Osterburg in Frage gestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Gern würden wir mit dem Stadtrat ins Gespräch kommen und eine detaillierte Antwort erhalten, was die Gründe der Stadt für den Bau sind.	Die Gründe für das geplante Vorhaben sind in der Auswirkungsanalyse ausführlich dargestellt worden. Zu dem besteht die Möglichkeit einer Teilnahme an den Sitzungen der Gremien der Hansestadt Stadt Osterburg.

aufgstellt: Hohenberg- Krusemark, den 25.03.2021