

**Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.18 Sondergebiet Discountmarkt
Karl-Marx-Straße - Hansestadt Osterburg (Altmark)**

| | | Datum der Antwort | Inhalt der Stellungnahme |
|-------|--|----------------------------------|--|
| 1. | Beteiligung der Nachbargemeinden | | |
| 1.1. | Stadt Kalbe (Milde) | 07.02.2023 | keine Einwände |
| 1.2. | Verbandsgemeinde Seehausen | 22.02.2023 | keine Einwände |
| 2. | Beteiligung der Behörden | | |
| 2.1. | 50Hertz Transmission GmbH | 06.02.2023 | nicht betroffen |
| 2.2. | Avacon Netz GmbH | 07.02.2023 | Hinweise zu vorhandenen Gas- und Stromverteilungsanlagen |
| 2.3. | Deutsche Telekom Technik GmbH | 09.02.2023 | Hinweise zum Leitungsbestand |
| 2.4. | GDMcom mbH | 09.02.2023 | nicht betroffen |
| 2.5. | Industrie- und Handelskammer | 03.03.2023 | keine Anregungen |
| 2.6. | Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologie | 20.02.2023 | Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern |
| 2.7. | Landesamt für Verbraucherschutz | 06.02.2023 | Stellungnahme erst zu Baumaßnahmen |
| 2.8. | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt | 14.02.2023 | keine Bedenken |
| 2.9. | Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Nord | 21.02.2023 | nicht direkt betroffen |
| 2.10. | Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Ref. Wasser | 15.02.2023 | nicht betroffen |
| 2.11. | Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Ref. Abwasser | 14.02.2023 | keine Einwände |
| 2.12. | Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Ref. Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung nachhaltige Entwicklung | 14.02.2023 | nicht betroffen |
| 2.13. | Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Ref. Immissionsschutz | 16.02.2023 | keine Bedenken |
| 2.14. | Landkreis Stendal | 02./13.03.2023 26./27.04.2023 | →siehe Abwägung |
| 2.15. | Ministerium für Infrastruktur und Digitales, Ref. Sicherung der Landesentwicklung | 06.03.2023 | mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar |
| 2.16. | Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt | 03.03.2023 | Belange nicht berührt |
| 2.17. | Neptune Energy Deutschland GmbH | 15.02.2023 | nicht betroffen |
| 2.18. | Regionale Planungsgemeinschaft Altmark | 09.02.2023 | keine Einwände |
| 2.19. | Unterhaltungsverband "Milde- Biese" | 06.02.2023 | nicht betroffen |
| 2.20. | Unterhaltungsverband "Uchte" | 14.02.2023 | keine Bedenken |
| 2.21. | Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland | 06.03.2023 | keine Einwände |
| 2.22. | Wasserverband Stendal - Osterburg | 20.02.2023 | trink- u. abwasserseitige Erschließung möglich |

| Stellungnahme Landkreis Stendal zum Vorentwurf | Abwägung der Stellungnahme |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Bauordnungsamt / Kreisplanung: städtebauliche Erforderlichkeit - Es handelt es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinde tritt jetzt vollumfänglich als Planende auf, da es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Gemeinde ist bei der Wahl der Planungsinstrumente frei. Sie ist wegen § 1 Abs.3 BauGB nicht gezwungen, einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Es ist zulässig, dass Wünsche Privater Anlass und Gegenstand der angebotsbezogenen Bebauungsplanung sind, sofern auch städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden. Ein besonderes Augenmerk liegt dann auch bei der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung i.S.v. § 1 Abs.3 BauGB, die im angebotsbezogenen Bebauungsplan als Investorenplanung eher in den Hintergrund gerückt ist. Die Gemeinde muss dann hinreichend gewichtige städtebauliche Belange ins Feld führen. Die Erforderlichkeit eines Bauleitplans richtet sich stets nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Hervorzuheben sind die Planungsziele nach § 1 Abs.5 BauGB sowie die Planungsleitlinien nach § 1 Abs.6 BauGB, welche die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung konkretisieren. Die in § 1 Abs.6 BauGB genannten Belange stehen grundsätzlich gleichrangig nebeneinander, was es aber nicht ausschließt, dass die Gemeinde innerhalb der konkret zu treffenden Abwägungsentscheidung einzelnen in § 1 Abs.6 BauGB angesprochenen Belangen den Vorrang vor anderen Belangen einräumt, so dass letztere zwangsläufig zurücktreten müssen. Gerade dies ist letztlich Wesen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs.7 BauGB. - Parallelverfahren: Das angestrebte Parallelverfahren ist unumgänglich. Die Vorschrift nach § 8 Abs.3 BauGB bestimmt, dass mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt und der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Ausschlaggebend dafür, ob ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs.3 BauGB vorliegt, ist allein, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen absehbar sowie gewollt ist und dass die einzelnen Abschnitte der beiden Planverfahren zeitlich derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. - Punkt 2.4. / Auswirkungsanalyse: Altstandort - Bei Betriebsverlagerungen sind die Nutzungsmöglichkeiten des Altstandortes in die Auswirkungsprognose stets qualifiziert miteinzustellen. Dies ist nicht erfolgt. Eine Planung kann insofern auch deswegen raumunverträglich sein, weil bei summarischer Betrachtung der Auswirkungen von Alt- und Neustandort wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes zu erwarten sind. Im Falle einer Verlagerung eines Marktes ist im worst case stets auch die Möglichkeit einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des Altstandortes zu berücksichtigen, sofern diese nicht auszuschließen ist. Vorliegend wird in der Begründung lediglich unbegründet dargestellt, dass eine Nachnutzung der ALDI-Immobilie (kein Mietobjekt) nicht zu erwarten sei. Wie will die Gemeinde als Planungs-träger sicherstellen, die Nachnutzung als Lebensmitteleinzelhandelsmarkt zu unterbinden? - Marktneubau NORMA-Markt Krumker Straße / Projektrelevante Wettbewerbssituation: Die Analyse der Wettbewerbssituation trägt nicht dem Umstand Rechnung, dass bereits im letzten Jahr eine Genehmigung für die Neuerrichtung des großflächigen NORMA-Marktes erfolgte. Dies muss plausibel eingestellt werden. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein gemeindliches Plandokument, das auf Grundlage eines vom Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplanes nach städtebaulichen Kriterien aufzustellen ist. Das städtebauliche Erfordernis für den Bebauungsplan ist in Punkt 2.1. der Begründung dargelegt. Es wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ergänzt. Der Gesetzgeber sieht hinsichtlich des städtebaulichen Erfordernisses keinen wesentlichen Unterschied zwischen einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Regelbebauungsplan vor. Das planerische Konzept der Stadt ist im Flächennutzungsplan verankert. Dieser sieht den Standort explizit als Sonderbaufläche für Einzelhandel vor. Weiterhin ist anzuführen, dass die in § 1 Abs. 6 BauGB angeführten Belange keineswegs eine abschließende Liste darstellen. Es steht der Stadt Osterburg durchaus offen, eigene zusätzliche Belange in die Abwägung einzustellen, wie die Stärkung der zentralörtlichen Funktion durch eine attraktives Angebotsspektrum des Einzelhandels oder die Sicherung von Standorten preisorientierter Warenanbieter zur kostengünstigen Versorgung der Bevölkerung. Auch dies sind im Rahmen der Abwägung gewichtige Belange für die Stadt. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er entspricht den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan. - Vom Gutachter liegt hierzu eine Stellungnahme vor. Bei dem alten Markt (Bestandsobjekt) handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Märkte bis zu einer Verkaufsfläche von 800m² sind bauplanungsrechtlich grundsätzlich an allen Standorten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zulässig und können somit ohne Auswirkungsanalyse auch an anderer Stelle entstehen. Was eine mögliche Folgenutzung des Altstandortes angeht, so stellt der Gutachter fest: <ol style="list-style-type: none"> 1. ausweislich der Standortuntersuchung sind alle wesentlichen Discount-Anbieter bereits am Standort Osterburg vertreten, dies gilt neben Aldi, Netto und Lidl auch für Norma. 2. Ein weiteres Supermarktangebot, das eine Fläche an der Grenze zur Großflächigkeit nutzen könnte, ist für Osterburg nicht erkennbar. Der einzige regional vertretene Anbieter ohne Standortpräsenz wäre Rewe, der diesen Standort nicht belegen wird. 3. Für eine Folgenutzung außerhalb des Lebensmittel-sortiments bietet sich allenfalls ein Getränkemarkt an oder ein kleinflächiger Fachmarkt. 4. Die Firma Aldi hat eine Weitervermietung ausgeschlossen. An vergleichbaren Standorten wurde regelmäßig die Folgevermietung mit Lebensmitteln vermieden, da dies zu einer verschärften Wettbewerbssituation beiträgt. Auch seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde die Einschätzung des Plangebers anerkannt, dass für den alten Marktstandort eine Einzelhandelsnutzung im Lebensmittelbereich unrealistisch ist. Dem sollte sich der Landkreis anschließen können. - Der Gutachter führt hierzu aus, dass die Planung aufgrund der fehlenden Mantelbevölkerung für das Vorhaben wirtschaftlich grenzwertig sein dürfte und es auch deshalb so lange auf ihre Realisierung wartet. Städtebaulich handelt es sich hierbei um einen Standort, der dem Außenbereich zu zuordnen ist und für den daher kein Schutzbedürfnis besteht. Für die dort am Bestandsstandort beantragte Erweiterung gilt vom Grundsatz her, dass eine wesentliche Veränderung der Markt- und Wettbewerbssituation |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis: Ursprünglich genehmigt wurde für den Altstandort des ALDI-Marktes eine Verkaufsfläche von 700m². Die Angaben in Begründung und Auswirkungsanalyse gehen von 800m² VK aus. Nach nunmehr längst überholter Rechtsprechung wurde früher davon ausgegangen, dass die Schwelle zur Großflächigkeit bereits ab einer VK von 700m² überschritten sein könne. - Punkt 9: Die Flächenbilanz ist zu konkretisieren. Die Neunutzung und Altnutzung ist vergleichend gegenüberzustellen. - Höhenbezugspunkt: Es ist empfehlenswert, die Höhenbezugspunkte in die Planzeichnung zu integrieren. - Textliche Festsetzungen: Sollen konkrete Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen? - Sollen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein (vgl. § 23 Abs.5 BauNVO)? - Im angebotsbezogenen Bebauungsplan sind alle Festsetzungen städtebaulich zu begründen. - Verfahrensvermerke: Es ist dringend empfehlenswert, den Satzungsbeschluss aus rechtssicherheitsgründen dahingehend ergänzen, dass auch der Umweltbericht durch den Stadtrat gebilligt wird (wurde). Dies ist insbesondere auch in der künftigen Beschlussvorlage zu berücksichtigen. | <p>dadurch nicht erfolgen wird. Im Falle einer möglichen Umsetzung (die nun schon mindestens 2 Jahre aussteht) wird eine mögliche geringfügige Umsatzausweitung von Norma dazu führen, dass Aldi die von GMA prognostizierten Umsätze nicht ganz vollständig erreicht, da die Kaufkraft sich durch die Vorhaben nicht ändert. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass eine "Kontingentierung" von Verkaufsflächen nach dem europäischen Recht nicht statthaft ist, das gilt auch auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland und Sachsen-Anhalts.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das am 23.05.2023 erstellte genauere Aufmaß der Firma Aldi weist für den Bestandsstandort heute eine Verkaufsfläche von 724 m² auf (ca. – 10%). Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes ist eine Verkaufsfläche von 1.070 m² vorgesehen, das rechnerische Verkaufsflächendelta liegt nunmehr bei 346 m², nicht wie im Gurtachten angenommen bei 300 m², der Bestandsmarkt umfasst etwa zwei Drittel der geplanten Verkaufsfläche des Zielmarkts. Der Gutachter schätzt ein, dass dies für die Ergebnisse der Analyse ohne Belang ist. Die GMA hat in der Analyse den Bestandsumsatz des Marktes unabhängig von dessen betriebener Verkaufsfläche von der Firma Aldi übernommen und für den "neuen" Markt aus dem Marktanteilkonzept (S.22, Tab.2) unabhängig von der Altfläche einen Umsatzzuwachs von etwa einem Drittel prognostiziert. Bei der eher akademischen Frage "ob mehr zusätzliche Verkaufsfläche rein rechnerisch mehr zusätzliche Umsätze erwarten lassen könnte", muss an dieser Stelle einschränkend darauf hingewiesen werden, dass sich mit Realisierung des Vorhabens im Gesamtmarkt Osterburg weder die Marktbedingungen grundsätzlich ändern (Bevölkerung/Kaufkraft) noch die Wettbewerbssituation. Die Firma Aldi Nord konkurriert in einem abgeschlossenen Teilmarkt Sachsen-Anhalts mit einem zentral festgelegten und lokal nicht veränderbaren Konzept, das regelmäßige durch einheitliche Prospekte beworben wird mit anderen Marktteilnehmern um Kunden. Es fehlt jeder absatzpolitische Ansatz, der aus dieser Niederlassung/diesem Outlet ein "besonderes" Outlet machen könnte. Für die Kunden heißt das: die Preise sind - unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche – in allen Filialen gleich, es wird unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche kein anderes, als das beworbene Sortiment angeboten werden, die Werbung wird sich mit der Größe der Verkaufsfläche ebenfalls nicht ändern, gleiches gilt für Personaleinsatz und vieles mehr. Der einzige Vorteil, denn die Firma Aldi aus einer Vergrößerung der Verkaufsfläche zieht, sind bessere logistische Abläufe, für die Kunden liegen die Vorteile in einem etwas großzügigen Markt, der auch für Menschen mit Behinderung, Familien mit Kindern oder Ältere einen höheren Komfort bei der Benutzung aufweist. Alle anderen Dinge bleiben gleich. Insofern wird der Umsatz nicht proportional zu Verkaufsfläche ansteigen können ("Die Fläche sucht sich ihren Umsatz"), sondern nur leicht zunehmen, zumal der aktuelle Markt an der Stendaler Straße bereits heute eine gute Marktposition aufweist. - Bei dem Bebauungsplan handelt sich um einen bisher unbeplanten Bereich. Bisherige bauplanungsrechtliche Festsetzungen, die eine Vergleichsangabe rechtfertigen würden, bestehen daher nicht. Ein Vergleich des Bestandes mit der Neuplanung ist aus den Tabellen in Pkt. 3.2.1. hinreichend ablesbar. - Ein Hinweis hierzu wurde in die Planzeichnung aufgenommen. - Dies ist in § 1 Abs.2 der textlichen Festsetzungen und durch die festgesetzte Höhenbegrenzung von 10 Meter erfolgt. Weitere Regelungen würden einer örtlichen Bauvorschrift bedürfen. Dies wird nicht als erforderlich erachtet. - Dies ist verordnungsrechtlich in § 23 Abs.5 BauNVO geregelt. Eine gesonderte Festsetzung wäre nur erforderlich, wenn abweichende Regelungen vorgesehen sind. Dies ist nicht der Fall. - Dies ist erfolgt. Es trifft auch auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu. - Der Umweltbericht ist als Teil B integraler Bestandteil der Begründung. Er bedarf somit nicht zwingend einer separaten Erwähnung, allerdings ist diese nicht schädlich. Der Vermerk (und der Beschluss) werden durch die Formulierung "einschließlich des Umweltberichtes" bei der Begründung ergänzt. |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Vermerke: Die Nutzung des Parkplatzes ab 22:00 Uhr ist nicht plausibel auszuschließen, wenn der Markt erst um 22:00 Uhr schließt. - CEF-Maßnahmen: Da die Maßnahmen in der Regel bereits vor der Durchführung des Vorhabens umzusetzen sind, sind vor dem Satzungsbeschluss die vorgezogenen Maßnahmen örtlich und rechtlich verbindlich festzulegen. Darüber hinaus müssen der dauerhafte Zugriff der Flächen und die Finanzierung der Maßnahmen rechtlich gewährleistet werden. Dies ist in den Verfahrensordnern zu dokumentieren. - Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrens- und Formvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. Mit der BauGB-Novelle 2017 - gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB - existieren erweiterte Anforderungen an das förmliche Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen. Bitte berücksichtigen Sie insbesondere weitergehend die Hinweise der Rundverfügungen Nr.04/20 und 03/2022 (Planungssicherstellungsgesetz und aktualisierte Hinweise zum Bauleitplanverfahren und der Auslegung von Bauleitplänen / Anforderungen an die Bekanntmachung und Auslegung nach § 3 Abs.2 Satz 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs.4 Satz 1 BauGB bei einem regulären Bauleitplanverfahren); sowie die Rundverfügung Nr.03/2019 "Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) in der Bauleitplanung". Gemäß § 10 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne nach § 8 Abs.3 Satz 2 BauGB genehmigungsbedürftig. Bauordnungsamt / untere Landesentwicklungsbehörde: Das Vorhaben ist von dem Punkt 3.3 des Runderlasses des MLV vom 01.11.2018 ausgenommen. Demnach ist eine Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde erforderlich. "Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 LEntwG LSA ist die Stadt verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA." - Erfordernisse der Raumordnung: Die Feststellung der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark ist nicht Gegenstand der Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde. - Bauordnungsamt / untere Bauaufsichtsbehörde: Die Landesstraßenbaubehörde - Regionalbereich Nord - ist abschließend zu beteiligen. - Bauordnungsamt / untere Denkmalschutzbehörde: Das Vorhaben berührt Belange der archäologischen Denkmalpflege. - Bau- und Kunstdenkmalpflege: Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen. - archäologische Denkmalpflege: Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um eine jungsteinzeitliche Fundstelle, ein eisenzeitliches Brandgräberfeld, eine Fundstelle der Römischen Kaiserzeit und eine mittelalterliche Fundstelle (Ortsakte Osterburg, Fundplatz 16). Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld der Biese sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen trotz einer Überprägung durch moderne Garagenanlagen zudem begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der unmittelbaren Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/ Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs.1 und § 14 Abs.2 Gleichbehandlung. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (1.Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur | <ul style="list-style-type: none"> - Der Sachverhalt ist in der Baugenehmigung zu regeln. - Die CEF-Maßnahmen werden vor Abbruch der Gebäude durchgeführt, der im Winter erfolgt, wenn eine Nutzung durch Fledermäuse oder Schwalben auszuschließen ist. Soweit CEF Maßnahmen erforderlich werden, wären diese bis zur nächsten Brutsaison / Nutzung von Sommerquartieren durchzuführen. Das Ergebnis wird der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind auf gesetzlicher Grundlage zu beachten. - Die fachliche Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme. - Die Landesstraßenbaubehörde wurde beteiligt. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die wesentlichen Inhalte der Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. Weiterhin wird auf dem Plan vermerkt, dass eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht auf Grundlage des § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA im Plangebiet besteht. |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <p>Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1.Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Die Kosten des durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchzuführenden 1.Dokumentationsabschnittes fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen, also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben gemäß DenkmSchG LSA zugestimmt werden kann, voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA zu erfolgen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten: Der Beginn von Abriss und Bauarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA und der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zwei Wochen vorher mitzuteilen. § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA Bodenbewegungen im Bereich des Bebauungsplanes bedürfen grundsätzlich der vorherigen Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA gemäß § 14 Abs.1 und Abs.2 DenkmSchG LSA. - Die bauausführenden Betriebe sind vor Beginn von Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer/ 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2 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 LSA 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 Durchführung der archäologischen Beobachtung und Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA, 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) - Umweltamt / Naturschutz und Forsten: Aus naturschutzfachlicher Sicht steht dem Aufstellungsverfahren grundsätzlich nichts entgegen. Die untere Naturschutzbehörde kann dem Bebauungsplanentwurf Nr.18 "Sondergebiet Discountmarkt Karl-Marx-Straße" der Hansestadt Osterburg zustimmen, sofern folgende Hinweise berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> - Für die Beseitigung der vier Linden ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 Baumschutzsatzung Osterburg bei der Hansestadt Osterburg (Altmark) zu beantragen. - Begründung: Der Bebauungsplan dient der Festsetzung eines Sondergebietes auf dem Flurstück. Konkret ist die Errichtung einer Filiale des Lebensmittelmarktes "Aldi" geplant. Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst 7.485m² im Innenbereich der Hansestadt Osterburg. Da es sich um die stark versiegelte Fläche eines Garagenhofes handelt, ist die Vorhabenfläche für eine Beanspruchung durch das Bauvorhaben geeignet. Nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des | <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. - Die Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer / bauarchäologischer Funde ist gesetzlich geregelt und zu beachten. Gesonderter Hinweise gegenüber fachlich qualifizierten Baufirmen bedarf es nicht. - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes. Er wird in die Begründung aufgenommen. - Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>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 Bebauungsplans ermittelt 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 vor. Diesem wird grundsätzlich gefolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu den bekannten naturschutzrechtlichen Schwerpunkten wird festgestellt: Eingriffsregelung - Das Vorhaben erfüllt den Eingriffstatbestand nach § 14 Abs.1 BNatSchG. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG abzuhandeln. Eine Eingriffsfreistellung des Vorhabens nach § 14 Abs.3 BNatSchG und § 6 NatSchG LSA liegt nicht vor. Nach § 13 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft VORRANGIG zu vermeiden und zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen. Im Land Sachsen-Anhalt ist zur Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen sowie der Kompensationsmaßnahmen ein einheitliches Modell anzuwenden. Die Grundlage hierfür bildet die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA). Die erforderliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in den Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan enthalten. Ihr wird gefolgt. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 2 BauGB erfolgt der Ausgleich/ Ersatz durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 als Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich. Durch die geplanten Grünmaßnahmen auf 1.352m² wird der Eingriff adäquat ausgeglichen. Die Ersatzpflanzung für die vier Linden sind nicht Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Pflanzung unterliegt den Festlegungen der Baumschutzsatzung Osterburg. Näheres siehe unter dem Schwerpunkt "Schutzgebiete, Schutzobjekte und Gehölzschutz". - An der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist die Pflanzung einer Strauchhecke zur Eingrünung des Standorts vorgesehen. In den Unterlagen wurden keine näheren Festlegungen zur Artenauswahl, zum Pflanzschema und zur Pflanzqualität getroffen. Für eine Entwicklung zu einer naturnahen Hecke mit Habitatfunktion, zum Beispiel für Heckenbrüter, sollte folgendes bedacht und ggfs. in die Planung mit aufgenommen werden: Verwendung Straucharten 2xv, einheimisches standortgerechtes Pflanzmaterial, Herkunftsgebiet der Gehölze sollte das Mittel- und Ostdeutsche Tief- und Hügelland (Herkunftsgebiet 2) sein, Pflanzung 3-reihig, Abstand Sträucher zueinander 1,00 m, Reihenabstand 1,00-1,50 m, Artenauswahl siehe nachfolgend abgebildeten Auszug aus Liste der im Landkreis Stendal heimischen Gehölzarten Sträucher: <i>Corpus sanguinea</i> (Roter Hartriegel), <i>Corylus avellanc</i> (Gemeine Hasel), <i>Crataegus laevigata</i> (Zweiggriffliger Weißdorn), <i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn), <i>Euonymus europaeus</i> (Europäisches Pfaffenhütchen), <i>Frangula alnus</i> (Faulbaum), <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe), <i>Rhamnus carthartica</i> (Purgier-Kreuzdorn), <i>Rosa canina</i> agg. (Hunds-Rose), <i>Rosa corymbifera</i> (Hecken-Rose), <i>Rosa rubiginosa</i> (Wein-Rose), <i>Rosa tomentosa</i> (Filz-Rose), <i>Salix aurita</i> (Ohr-Weide), <i>Salix caprea</i> (Sal-Weide), <i>Salix cinerea</i> (Grau-Weide), <i>Salix pentandra</i> (Lorbeer-Weide), <i>Salix purpurea</i> (Purpur-Weide), <i>Salix triandra</i> (Mandel-Weide), <i>Salix viminalis</i> (Korb-Weide), <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder), <i>Sambucus racemosa</i> (Roter Holunder), <i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball). An den Standort angepasstes und einheimisches Pflanzgut bietet die beste Voraussetzung für einen langfristigen Erfolg der Maßnahme und entspricht zudem den Bestimmungen des § 40 Abs.1 BNatSchG (Ausbringen von Pflanzen und Tieren) zum Erhalt der heimischen Flora. - Festlegung einer Frist für die Fertigstellung der Pflanzmaßnahme - In der Satzung bezieht sich der Hinweis zum Herstellungszeitpunkt allein auf die Ersatzbaumpflanzung. Eine Regelung in der Satzung zur zeitlichen Umsetzung ist in Anlehnung an § 15 Abs.5 Satz 1 BNatSchG auch für die Heckenpflanzung empfehlenswert, um die tatsächliche Umsetzung der Maßnahme sicherzustellen. Die Formulierung in Hinweis 1. c) sollte daher angepasst werden. - Festlegung eines natürlichen Aufwuchses - Um eine ökologische Funktionsfähigkeit der Heckenpflanzung zu erreichen und dauerhaft zu halten, ist sie natürlich aufwachsen zu lassen. Ein regelmäßiger Rückschnitt in Form einer Zierhecke wäre hier nicht zielführend. - Schutzgebiete, Schutzobjekte und Gehölzschutz: Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet "Ostrand der Arendseer Hochfläche" | <ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise betreffen gesetzliche Regelungen, die im Verfahren beachtet werden. - Die Hinweise zu Pflanzmaterialien werden mit Ausnahme der Weidenarten (<i>Salix spec.</i>) als Empfehlung in die Begründung aufgenommen. Die Weidenarten benötigen einen feuchteren Standort als im Gebiet vorhanden. Die Hecke muss aufgrund der Standortbedingungen und des Erfordernisses der Begrenzung der Breite aus robusten trockenheitsresistenten Arten bestehen. Empfehlenswert wäre Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) als einheimische Art. Im Rahmen der Bilanzierung wurde die Hecke nur mit 6 Wertpunkten berücksichtigt. Eine Artenfestsetzung wird daher nicht als angemessen erachtet, da vor allem eine Eingrünung des Standortes gesichert werden soll. - Die Angaben werden korrigiert. - Dies ist nicht möglich, da hierfür der erforderliche Platz nicht vorhanden ist. Weiterhin könnte aufgrund der positiven Eingriffsbilanz eine Festsetzung nicht sachgerecht vom Bauherrn verlangt werden, der bereits mit der bestehenden Umnutzung den Versiegelungsgrad deutlich reduziert und die Belange von Natur und Landschaft fördert. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>grenzt im Norden an die Vorhabenfläche an.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA und geschützte Alleeen und Baumreihen gemäß § 21 NatSchG LSA sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Vorhabenfläche liegt im Innenbereich der Hansestadt Osterburg. Die auf der Vorhabenfläche vorhandenen vier Winterlinden fallen aufgrund ihres Stammumfanges (Durchmesser 30-40 cmx3,14) unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Osterburg. Sie stellen geschützte Landschaftsbestandteile dar. Der Bebauungsplan sieht die Beseitigung der Linden vor. Gemäß § 3 Abs.1 der Baumschutzsatzung ist die Beseitigung der geschützten Landschaftsbestandteile verboten. Es ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 Baumschutzsatzung durch den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten zu beantragen. Die Zuständigkeit liegt bei der Hansestadt Osterburg. Gemäß § 6 Baumschutzsatzung ist die Erlaubnis gemäß § 5 Abs.1 VOR dem Bauantrag für die Baugenehmigung einzuholen. Gemäß § 7 Abs.1 Satz 1 Baumschutzsatzung hat der Antragsteller nach Maßgabe des Abs.2 für jeden entfernten Baum eine Ersatzpflanzung zu leisten. Ab einem Stammumfang von über 100cm ist ein Ersatzverhältnis von 1:2 gefordert. - Bei der Prüfung des Sachverhalts ist aufgefallen, dass in Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan stets die Rede vom Stammdurchmesser ist. In der Baumschutzsatzung wird auf den Stammumfang abgestellt. Da für die Winterlinden keine genaueren Angaben pro Exemplar vorhanden sind (genannt wird ein Stammdurchmesser von 30 bis 40 cm), kann das erforderliche Ersatzverhältnis, welches in § 5 Abs.2 Baumschutzsatzung festgelegt ist, nicht abschließend nachvollzogen werden. Das ist im Ausnahmeantrag nachzuholen. Bisher ist eine Ersatzpflanzung von 5 Bäumen vorgesehen. Eine abschließende Prüfung und Genehmigung obliegt hier der Hansestadt Osterburg. Es wird angeregt, über das Mindestmaß an erforderlichem Ersatz weitere Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze einzuplanen. - Mit einer GRZ von 0,6 zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch die Stellplätze von weiteren 0,2 wird auf der Vorhabenfläche weiterhin ein recht hoher Versiegelungsgrad (80 %) vorherrschen. Die jungen Ersatzpflanzungen gleichen zwar formal-rechnerisch den Verlust der vier Linden aus. Sie weisen jedoch noch nicht die ökologische Funktion der 30 Jahre alten Lindenbäume auf. Diese stellt sich erst mit zunehmendem Alter der neuen Pflanzung ein. Ein besseres Kleinklima auf der Vorhabenfläche würde durch weitere Gehölze begünstigt. - Artenschutz: Der § 1 Abs.6 Nr.7 a) BauGB setzt übergeordnet fest, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen in der Bauleitplanung unabhängig von der gewählten Verfahrensart zu berücksichtigen sind. Ausprägung, Lage und Kleinflächigkeit des Vorhabenstandortes geben auch keinen Anlass zur Durchführung tiefgreifender artenschutzfachlicher Untersuchungen. Artenschutzrechtliche Belange wurden in den Planunterlagen in ausreichendem Maße abgehandelt. Gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30.September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Da die Errichtung des Discountmarkes als Einzelbauvorhaben den Bestimmungen der Satzung zum Bebauungsplan unterworfen ist, wird die Aufnahme der gesetzlichen Regelung als Hinweis in der Satzung befürwortet. Da die Innenräume der Garagen nicht überprüft werden konnten, war eine abschließende artenschutzfachliche Einschätzung hinsichtlich einer Nutzung als Sommerquartiere für Fledermäuse nicht möglich. Daher sieht der Hinweis Nr.1a in der Satzung eine Untersuchung der leerstehenden Garagen auf eine mögliche Habitateignung vor ihrem Abriss vor. Bestätigt sich eine Nutzung durch Fledermäuse und/ oder Schwalben, sind entsprechende CEF-Maßnahmen vorgesehen. Diesem Prozedere wird zugestimmt. - Irritierend im Zusammenhang mit einem möglichen Habitatstandort der Schwalbe ist die Aussage auf Seite 25 im Umweltbericht (Kapitel 2.1.2.). Hier wurde angegeben, dass die im Gebiet potenziell vorkommenden Gehölz- und Gebäudebrüter ihr Nest in der Regel jedes Jahr neu bauen. Diese Annahme trifft auf die Niststätten von Schwalben nicht zu. Dieser Gebäudebrüter nutzt seine Nester jährlich wieder. Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs.1 Satz 1 Nr.3 | <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. - Die Angaben werden entsprechend geändert, der Stammumfang wird angegeben. - Der zulässige Versiegelungsgrad von 80% entspricht den vom Bundesgesetzgeber in § 17 i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO angegebenen Orientierungswerten für gemischte Gebiete, Gewerbegebiete oder Sondergebiete. Die untere Naturschutzbehörde sollte nicht verkennen, dass für ein flächensparendes Bauen und die Schonung des Außenbereiches eine möglichst intensive Nutzung der Bauflächen planerisch sinnvoll ist. Für weitere Bäume im Plangebiet bestehen keine hinreichend guten Standortbedingungen, da nicht ausreichend offene Vegetationsflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Nutzung von Einkaufswagen ist eine Versiegelung der Stellplätze durch Rasengittersteine oder weitfugiges Pflaster nicht möglich, um die Standortbedingungen für weitere Gehölze zu gewährleisten. Der Verlust der Bäume wurde in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. - Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. - Der Standort wurde auf Schwalbennester geprüft. Diese konnten örtlich nicht festgestellt werden. Die Aussage auf Seite 25 wird klargestellt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Gehölzbrüter. |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <p>BNatSchG könnte daher auch berührt werden, wenn die Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit liegen. Das Untersuchungserfordernis entsprechend Hinweis Nr. 1a zielt bereits folgerichtig auf die Schwalben ab, so dass an dieser Stelle nur um eine Richtigstellung im Fließtext des Umweltberichts gebeten wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltamt / Abfallwirtschaft und Bodenschutz: Auskunft aus dem Altlastenkataster - In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Landkreises Stendal ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den angefragten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.18 keine Altlastverdachtsfläche oder Altlast erfasst. - Hinweise: Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Bei Erdarbeiten anfallender Mutterboden (Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und als Oberboden wieder einzubauen. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen bzw. sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien ist gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde deren Unbedenklichkeit nachzuweisen. Die Größe von Versiegelungsflächen auf dem Baugrundstück ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Versiegelungsflächen, für die aus technologischen Gründen kein Erfordernis zur Vollversiegelung (Verkehrsflächen) gegeben ist, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. <p>Begründung: Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs.2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen. Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden, insbesondere Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Des Weiteren ist gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam und schonend mit Boden umzugehen (Bodenschutzklausel). Gemäß § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (Vorsorgepflicht). In Umsetzung der Vorsorgepflicht gemäß § 7 BBodSchG haben zum Einbau vorgesehene, ortsfremde Materialien die Vorsorgewerte gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. Anhang 2 Nr.4 BBodSchV für alle Parameter einzuhalten. Zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs.2 BBodSchG sind Versiegelungsflächen gemäß § 1 Abs.1 BodSchAG LSA auf das technologisch erforderliche Maß zu begrenzen, z.B. durch Optimierung der Wege- und Verkehrsführung auf dem Vorhabensgrundstück. - Umweltamt / Wasserwirtschaft und Düngung: unteren Wasserbehörde – Gewässer / Grundwasser: Die Geschüttheit des Grundwassers im Plangebiet ist laut Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) als hoch bewertet. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei unter 2 Meter GOK. Der erste Grundwasserleiter befindet sich anhand der Hydroisohypsen bei ca. 24,0 m NHN. Dementsprechend ist das Grundwasser vor schädlichen Einwirkungen umfangreich zu schützen. - Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. - Trinkwasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. - Überschwemmungsgebiet: Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs.2 WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs.3 WHG. - Risikogebiet: Ferner liegt das Plangebiet in keinem Risikogebiet nach § 78b WHG. - Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung soll laut Punkt 6.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan über die Karl-Marx-Straße sichergestellt werden. Die Versorgung und Planung ist mit dem Wasserverband Stendal-Osterburg, als zuständigen Wasserversorger, abzustimmen und Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu diesem Vorhaben. Die Stellungnahme des Wasserverbandes ist der unteren Wasserbehörde auf Planungsebene des Entwurfs vorzulegen. </p> | <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen - Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt. Im Rahmen der Bebauungsplanung bedürfen sie keiner Behandlung. - Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. - Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. - Dies ist erfolgt. Die Ausführungen des Wasserverbandes Osterburg-Stendal werden in die Begründung aufgenommen. Eine gesonderte Vorlage von Stellungnahmen Dritter sieht das Baugesetzbuch im Verfahren der Bebauungsplanung nicht vor. |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Abwasserbeseitigung / Schmutzwasserbeseitigung: Die Schmutzwasserbeseitigung soll laut Punkt 6.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan über die Karl-Marx-Straße sichergestellt werden. Die Beseitigung und Planung ist mit dem Wasserverband Stendal-Osterburg, als zuständigen Abwasserentsorger, abzustimmen und Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu diesem Vorhaben. Die Stellungnahme des Wasserverbandes ist der unteren Wasserbehörde auf Planungsebene des Entwurfes vorzulegen. - Niederschlagswasserbeseitigung: Die Niederschlagswasserbeseitigung soll auf dem Grundstück versickert werden. 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. Andernfalls muss der Nachweis noch erfolgen, um diese Aussage und Versickerungspflicht zu begründen. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs.1 Nr.4 WHG dar, welche gemäß § 8 Abs.1 WHG einer Erlaubnis bedarf. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. - Die Bauherren haben für die Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 Abs.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 1m von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA-Regelwerk A138. Die Bauherren haben auch bei der hier zutreffenden Erlaubnisfreiheit für die Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 Abs.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. Entsprechend der Herkunftsflächen des anfallenden Niederschlagswassers muss auch die schadlose Ableitung nach DWA Merkblatt 153 nachgewiesen werden. Nach dem Bewertungsverfahren des DWA Merkblatt 153 ist die Bedürftigkeit einer Regenwasserbehandlung zu prüfen. Bei Erforderlichkeit einer Vorbehandlung sind entsprechende Anlagen auf dem Grundstück vorzusehen. - Fachliche Hinweise: Die Bewirtschaftung von Regenwasser vor Ort – also die Verdunstung, Versickerung, Speicherung oder Nutzung – ist gesetzlich verankert. Sie sollte die Vorzugsvariante gegenüber der Ableitung von Regenwasser über die Kanalisation darstellen und erlangt vor dem Hintergrund der zunehmenden Versiegelung und des Klimawandels neue Bedeutung. Es gibt dafür Vorgaben - im Vordergrund steht die Zustimmungspraxis nach Wasserrecht (Erlaubnisbehörde = untere Wasserbehörde im LK SDL). Jeder hat die Pflicht, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. So steht es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs.1 Satz 1 Nr.3 und 4 WHG). Dazu gehört, Niederschlagswasser ortsnah zu bewirtschaften oder es ohne Vermischung mit Schmutzwasser über die Kanalisation bzw. direkt in ein Gewässer einzuleiten (§ 55 Abs.2 WHG). Das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) enthält in diesem Sinne ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u.a. zur Reinigung) versickert werden. Wichtig ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Ver-nässungsschäden zu besorgen sind. Das Versickerungsgebot betrifft nicht nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, sondern auch von Straßen. - Löschwasserversorgung: Im Rahmen der weitergehenden Planung 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 § 8 Abs.2 WHG erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient. - Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde: Grundsätzlich bestehen unter Berücksichtigung der Maßgaben der vorgelegten Schallimmissionsprognose aus immissionsschutzrechtlicher Sicht | <ul style="list-style-type: none"> - Dies ist erfolgt. Die Ausführungen des Wasserverbandes Osterburg-Stendal werden in die Begründung aufgenommen. Eine gesonderte Vorlage von Stellungnahmen Dritter sieht das Baugesetzbuch im Verfahren der Bebauungsplanung nicht vor. - Die Ausführungen in der Begründung enthalten lediglich die Aussage, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers soweit möglich im Plangebiet erfolgen soll. Eine Versickerungspflicht ist nicht festgesetzt. Die Rahmenbedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind günstig. Der Nachweis erfolgt im Bauantragsverfahren. - Die Sachverhalte betreffen die Ausführung von Niederschlagswasserversickerungen. Sie bedürfen im Bebauungsplanverfahren keiner Behandlung. - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen keine im Bebauungsplan zu regelnden Sachverhalte. - Die Hinweise betreffen das Bauantragsverfahren. Im Bebauungsplan bedürfen sie keiner Behandlung. - Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. |
|--|---|

zum Aufstellungsverfahren keine Bedenken. Laut schalltechnischer Untersuchung durch das "Schallschutzbüro Ulrich Diete" werden die vorgegebenen Richtwerte gemäß TA Lärm gegenüber der benachbarten schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten. Die Nachbarschaft besteht zum Teil aus schutzwürdiger Wohnbebauung. Somit ist der Schutzanspruch zum Einen einem allgemeinen Wohngebiet (Immissionsort 3) und zum Anderen einem Mischgebiet Immissionsort 1 und 2) zugeordnet. So dass nach Abschnitt 6.1 TA Lärm die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Kern-, Dorf-, Mischgebiete folgende Immissionsrichtwerte am Tag 60 dB(A) / Nacht 45 dB(A) und in allgemeinen Wohngebieten am Tag 55 dB(A) / Nacht 40 dB(A) betragen dürfen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ein dauerhaftes Überschreiten der Richtwerte erfordert jedoch Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Immissionsbelastungen. Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten sind die schallschutztechnischen Anforderungen zu berücksichtigen und als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

- Da aus den Bauvorlagen keine Angaben zu beleuchteten Werbemitteln zu entnehmen sind, wird der Hinweis mit aufgenommen, dass bei der Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen die Vorgaben der LAI-Richtlinie "Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Stand vom 08.10.2012 – (Anlage 2 Stand 03.11.2015), zu beachten sind.

- Folgende Nebenbestimmungen werden abschließend im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren beachtlich: Nebenbestimmungen Lärm: Das Vorhaben ist antragsgemäß nachweislich so auszuführen und zu betreiben, dass durch eine Begrenzung der Geräuschemissionen, nach Nr.6.1 TA Lärm an den nächsten maßgeblichen Immissionsorten die Lärmrichtwerte in der nachbarschaftlichen Wohnbebauung nicht überschritten werden. Für die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist der Betreiber verantwortlich.

Die Aggregate der Lüftungs-, Heiz- und Kälteanlagen im Außenbereich sind derart auszulegen, dass die Emissionsgeräusche dieser Anlagen im Bereich der umliegenden Bebauung keine impulshaltigen oder tonhaltigen Anteile im Sinne der TA Lärm aufweisen. Es sollen lärmarme Einkaufswagen mit Stahlkorb und Softrollen zum Einsatz kommen. Die Sammelbox für die Einkaufswagen soll dreiseitig geschlossen sein und ein Dach aufweisen. Für die Fahrgassen und Stellplätze des Parkplatzes ist eine asphaltierte Oberfläche oder fugenlose Pflastersteine bzw. Pflastersteine mit Fugen ≤ 3 mm einzuplanen. Eine Belieferung des Marktes in der Nacht (22–06Uhr) ist nicht ohne Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte zu realisieren und daher betrieblich auszuschließen. Die Öffnungszeiten des Marktes ist so zu gestalten, dass die Kunden den Parkplatz vor 22Uhr verlassen haben. Die Zu- und Abfahrt einzelner Mitarbeiter in der Nachtzeit ist möglich ohne die nächtlichen Immissionsrichtwerte zu überschreiten. Gemäß dem Rücksichtnahmegebot sollen Stellplätze genutzt werden, die maximalentfernt von der nächstgelegenen Wohnbebauung liegen. Chemikalienrecht: Die Inbetriebnahme aller Kälte- und Klimaanlage einschließlich der Kälteanlagen der Fremdfiliale Bäcker, sind dem Landkreis Stendal / Umweltamt – Immissionsschutz anzuzeigen. Die Anzeige hat folgende Angaben für jede einzelne entsprechende KMA (Klimaanlage) und KTA (Kälteanlage), insbesondere Kühlzellen und Kühltheken, zu enthalten: Hersteller, Art (Einzelanlage; Normalkühlung / Tiefkühlung - NK/TK), Kenndaten nach UVV gemäß Typenschild Typ und Baujahr, Erzeugnis-Nummer, Art des Kältemittels, Füllgewicht in kg, CO₂-Äquivalent in t, Erzeugnisse und Einrichtungen, die fluorierte Treibhausgase enthalten oder zu ihrem Funktionieren benötigen, müssen als solche gekennzeichnet werden. Die erforderliche Kennzeichnung enthält folgende Angaben: den Hinweis, dass das Erzeugnis oder die Einrichtung fluorierte Treibhausgase enthält oder zu seinem/ihrem Funktionieren benötigt; die anerkannte industrielle Bezeichnung des betreffenden fluorierten Treibhausgases oder, wenn diese nicht verfügbar ist, die chemische Bezeichnung, die Menge der im Erzeugnis oder in der Einrichtung enthaltenen fluorierten Treibhausgase oder die Menge fluoriertes Treibhausgase, für die die Einrichtung ausgelegt wurde, ausgedrückt in Gewicht und CO₂-Äquivalent sowie das Treibhausgaspotenzial dieser Gase. Diese Informationen sind ebenfalls in den betreffenden Bedienungsanleitungen anzugeben. Die Kennzeichnung der jeweiligen Anlagen hat in deutscher Sprache zu erfolgen. Die Errichtung und die spätere Wartung der entsprechenden Anlagen darf nur von Unternehmen vorgenommen werden, die eine Zertifizierung gemäß § 6 ChemKlimaschutzV nachweisen.

- Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

- Der Sachverhalt betrifft zu erwartende Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen die Sachverhalte keiner Behandlung.

| | |
|--|---|
| <p>Wurde diese nicht durch die zuständige Behörde des Landes Sachsen-Anhalt, das LVwA, Referat 402, vorgenommen, ist dem Landkreis Stendal / Umweltamt – Immissionschutz das Betriebszertifikat als Nachweis in Kopie vor der Installation der Anlage zu übergeben. Des Weiteren ist der Ansprechpartner mit Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, FAX-Nummer, E-Mail-Adresse) in der Wartungsfirma mitzuteilen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise, Erläuterungen: Gemäß § 24 BImSchG kann die zuständige Behörde im Einzelfall die zur Durchführung des § 22 BImSchG und der auf das BImSchG gestützten Rechtsverordnungen erforderlichen Anordnungen treffen. Gemäß § 52 BImSchG haben die zuständigen Behörden die Durchführung des BImSchG und der auf das BImSchG gestützten Rechtsverordnungen zu überwachen. Eigentümer und Betreiber von Anlagen sowie Eigentümer und Besitzer von Grundstücken, auf denen Anlagen betrieben werden, sind verpflichtet, den Angehörigen der zuständigen Behörde und deren Beauftragten den Zutritt zu den Grundstücken und zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung auch zu Wohnräumen und die Vornahme von Prüfungen einschließlich der Ermittlung von Emissionen und Immissionen zu gestatten sowie die Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Bei der Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen sind die Vorgaben der LAI-Richtlinie "Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Stand vom 08.10.2012 – (Anlage 2 Stand 03.11.2015) zu beachten. - Kampfmittelbeseitigung: Der Landkreis ist gemäß § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM - GAVO) vom 20.04.2015 für diese Aufgaben zuständig. Die beantragte Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Der Vorgang wurde zur weiteren Bearbeitung an die Polizeiinspektion Zentrale Dienste in Magdeburg geschickt. Von dort bekommt der Landkreis die abschließende Stellungnahme wie weiter zu verfahren ist. Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Zentrale Dienste ist zu berücksichtigen. - Aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände. - Am Verfahren sind zu beteiligen: die untere Straßenverkehrsbehörde, der Straßenbaulastträger von Gemeindestraßen (und Wirtschaftswegen), der Straßenbaulastträger von Landesstraßen. - Stellungnahme aus brandschutztechnischer Sicht: Für eine brandschutztechnische Beurteilung ist ein Brandschutzkonzept nach § 3 und § 15 Bauvorlagenverordnung zu erstellen und vor Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung vorzulegen. Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und die Verkehrswege müssen in Planung und Ausführung der geltenden Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 Anlage A 2.2.1.1 VV TB) sowie Pkt.1 der Anlage A 2.2.1.1/1 - VV TB entsprechen. Die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind umzusetzen. Sollten eine Einfriedung mit Toranlage oder andere Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) die Zufahrt regeln, sind die Maßnahmen zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr mit den zuständigen Behörden des Landkreis Stendal abzustimmen. Hinweis: Sperrvorrichtungen (z. B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind in Zu- oder Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können. | <ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise betreffen gesetzliche Regelungen. Sie werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen die Sachverhalte keiner Behandlung. - Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. - Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. - Die entsprechenden Baulastträger wurden beteiligt soweit sie nicht selbst Verfahrensführer (Stadt Osterburg) sind. - Der Sachverhalt betrifft das Bauantragsverfahren. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen die Sachverhalte keiner Behandlung. |
|--|---|