

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

**1. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
<b>1</b>	<b>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Dessauer Straße 70, 06118 Halle (Saale) beteiligt mit Schreiben vom 09.02.2023</b>	
<b>1.1</b>	<b>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen Schreiben vom 06.03.2023</b>	
1.1.1	<p>Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange.</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Standortes befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei derartigen Einkaufsmärkten sowohl der Liefer- und Besucherkehr und die Kundenparkplätze als auch Lüfter und Kühlaggregate sowie der Betrieb der Einkaufswagenboxen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen.</p> <p>Darüber hinaus tragen auch benachbarte Verkehrswege sowie bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen zur Lärmvorbelastung am Standort bei. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 65 m zum Plangebiet.</p> <p>Daher wurden bereits schalltechnische Betrachtungen vorgenommen, um die Verträglichkeit mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu beurteilen.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung notwendig
1.1.2	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Anwendung der bayrischen Parkplatzlärmstudie eingeschätzt, dass die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.</p> <p>Ob dieser Einschätzung auch unter Beachtung der am Standort bereits bestehenden Vorbelastung gefolgt werden kann, oder ob ggf. ein schalltechnisches Gutachten erforderlich ist, sollte durch die zuständige Untere Immissionsschutzbehörde entschieden werden.</p>	Kenntnisnahme,  Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) wurde mit Schreiben vom 09.02.2023 zur Planung beteiligt. Die Stellungnahme der UIB liegt mit Schreiben vom 20.04.2023 vor.  Zur Planung wurde in der Stellungnahme geäußert, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen (siehe vorliegende Auswertung unter RN 3.7).  Es wird von der UIB jedoch der Hinweis gegeben, dass im Baugenehmigungsverfahren mittels Gutachten der Nachweis geführt werden muss, dass keine Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Umgebung verursacht werden.  Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
1.1.3	Letztendlich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftiger Nachbarschaft vermieden werden.	wird gefolgt, siehe vorstehende Ausführungen unter RN 1.1.2
<b>1.2</b>	<b>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung Schreiben vom 17.02.2023</b>	
1.2.1	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 3. Änderung des hier benannten Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.	Kenntnisnahme, Der Landkreis Harz und damit die zuständige Untere Naturschutzbehörde wurden mit Schreiben vom 09.02.2023 zum Vorentwurf beteiligt. In ihrer Stellungnahme vom 27.04.2023 werden keine Bedenken zur Planung geäußert. keine Anpassung der Planung notwendig
1.2.2	Hinweis: Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Kenntnisnahme, Die Belange der Umwelt-, Natur- und Artenschutzgesetzgebung werden in der Planung im notwendigen Umfang berücksichtigt. keine Anpassung der Planung notwendig

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
<b>2</b>	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Harz Turnstraße 8, 06484 Quedlinburg Schreiben vom 01.03.2023</b>	
2.1	Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.15 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr. Für unseren Zuständigkeitsbereich sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. /2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft ge-	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
	<p>setzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./ 30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Am 06.07.2021 hat die Regionalversammlung den Entwurf dieses Sachlichen Teilplanes mit Umweltbericht für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Damit haben die im Entwurf des Teilplanes enthaltenen in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG.</p>	
2.2	<p>Mit der vorliegenden Planung soll Baurecht im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik in Osterwieck (derzeit Brachfläche) für die Neu-Ansiedlung eines EDEKA-Marktes mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen. Der bestehende EDEKA-Markt mit derzeit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll somit „verlagert“ werden. Im rechtskräftigen F-Plan der Stadt Osterwieck ist für die Planfläche eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Hier ist eine Berichtigung des F-Planes vorgesehen, die dann eine Sonderbaufläche Einzelhandel darstellen soll.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
2.3	<p>Eine planerische Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP und REPHarz) fand nachvollziehbar statt, insbesondere mit dem Thema Hochwasserschutz, da sich die Planfläche im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz des REPHarz befindet.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
2.4	<p>In der beigefügten Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des städtebaulich integrierten EDEKA-Supermarktes konnte nachgewiesen werden, dass es im Bereich der derzeit in der Kernstadt vorhandenen Einzelhandels-Discounters (ALDI und NP) zwar zu Umverteilungen, auch knapp über 10 % kommt, Umverteilungseffekte für außerhalb der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck jedoch z.T. deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10 % liegen.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

<b>RN</b>	<b>TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
2.5	<p>Somit wurde dem Z 52 des LEP bzw. Z 32 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz Rechnung getragen.</p> <p>Die Planfläche befindet sich in der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Osterwieck. Somit sind zusammenfassend keine erheblichen regionalplanerischen Bedenken gegen das Vorhaben zu äußern.</p> <p>Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP2010 und REPHarz). Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
2.6	<p>Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.</p> <p>Die Planung steht unserem Entwurf der Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

<b>RN</b>	<b>TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>3</b>	<b>Landkreis Harz, Friedrich-Ebert-Allee 42, 38820 Halberstadt beteiligt mit Schreiben vom 09.02.2023</b>	
<b>3.1</b>	<b>Umweltamt – Untere Abfallbehörde Schreiben vom 11.04.2023</b> Andreas Brennecke, Tel. 03941 5970-5701, andreas.brennecke@kreis-hz.de	
3.1.1	<p><b>Abfallrechtliche Stellungnahme</b></p> <p>Das o. g. Vorhaben wurde entsprechend der Zuständigkeit im Abfallrecht bearbeitet. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen zum o. g. Vorhaben und unter Beachtung nachstehend aufgeführter Hinweise keine Bedenken. Die Stellungnahme von 2016 wird hiermit aktualisiert.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
3.1.2	<p><b>Hinweise:</b></p> <p>Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislauf-</p>	wird gefolgt, Die Begründung wird ergänzt.

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
	<p>wirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.</p> <p>Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind die anfallenden Abfälle nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.</p> <p>Die im Rahmen der Tiefbau-/Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind so weit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Regelungen für die stoffliche Verwertung von min. Abfällen des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von min. Abfällen in Sachsen-Anhalt einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen.</p> <p>Anfallende Bauschutt- und Straßenaufbruchabfälle sind ebenfalls nach den Regelungen für die stoffliche Verwertung von min. Abfällen des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von min. Abfällen in Sachsen-Anhalt zu verwerten.</p> <p>Ab dem 01.08.2023 ist für die Verwendung und Verwertung mineralischer Abfälle (Bodenaushub, Recyclingmaterial usw.) in technischen Bauwerken die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) anzuwenden.</p> <p>Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Bodenaushub mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.</p> <p>Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.</p>	

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
<b>3.2</b>	<b>Bauordnungsamt – Vorbeugender Brandschutz Schreiben vom 12.04.2023</b> Thomas Grey, Tel. 03941 5970-5543, thomas.grey@kreis-hz.de	
	Für das vorstehend näher bezeichnete Vorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben.	
3.2.1	1. Die Anlagen müssen so hergestellt werden, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Bei einem Brand muss die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sein.	Kenntnisnahme, Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten (Pkt. 7.7 – Vorbeugender Brandschutz). Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung ist in der Planung nicht notwendig.
3.2.2	2. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.  Bewegungsflächen sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.	Wird gefolgt,  Der Inhalt des Hinweises ist bereits teilweise in der Begründung enthalten.  Die hier angeführten Vorgaben zu Flächen für die Feuerwehr, deren Beschilderung, Sperrvorrichtungen usw. sind jedoch nicht mit den planungsrechtlichen Mitteln eines Bebauungsplanes zu regeln (vgl. § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes). Im Sinne der umfassenden Information von Behörden und Investoren wird die Begründung um die noch nicht enthaltenen Teile des Hinweises ergänzt. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung ist in der Planung nicht notwendig.
3.2.3	3. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.	Kenntnisnahme, Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten (Pkt. 7.7 – Vorbeugender Brandschutz). Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung ist in der Planung nicht notwendig.
3.2.4	4. Die Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten.	Kenntnisnahme, bereits in der Begründung enthalten (Pkt. 7.6.3 – Technische Infrastruktur, Absatz „Löschwasserversorgung“). Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung in der Planung ist nicht notwendig.

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
	<p>Für die Löschwasserversorgung sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden erforderlich.</p> <p>Die erste Löschwasserentnahmestelle muss in einer Entfernung<sup>1)</sup> von max. 150 m zu den Objekten erreichbar sein; die gesamte Löschwassermenge muss über Entnahmestellen in einem Umkreis<sup>1)</sup> (Radius) von max. 300 m zur Verfügung stehen.</p> <p>Löschwasserentnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge im zuvor genannten Umkreis aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.</p> <p>Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p>	<p>wird gefolgt, Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>wird gefolgt, Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>wird gefolgt, Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme, bereits in der Begründung enthalten (Pkt. 7.6.3 – Technische Infrastruktur, Absatz „Löschwasserversorgung“). Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung in der Planung ist nicht notwendig.</p>
3.2.5	<p><i>*Die Beschreibung der Löschwasserversorgung muss mind. die Art/Ausführung der Löschwasserbevorratung<sup>2)</sup> (z. B. Löschwasserteich nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Trinkwasserrohrnetz), die Art/Ausführung der Löschwasserentnahmestellen<sup>3)</sup> (z. B. Unterflurhydrant, Saugschacht, Saugstelle), die Entfernung<sup>1)</sup> (vom Objekt) und Lage der Löschwasserentnahmestellen sowie die Leistungswerte (Durchflussmengen und Druckverhältnisse) bzw. Ergiebigkeit der Entnahmestellen beinhalten.</i></p>	<p>Kenntnisnahme, Die Begründung wird ergänzt.</p>
3.2.6	<p><i><sup>1)</sup> Bei unüberwindbaren Hindernissen zwischen Objekt und Löschwasserentnahmestellen, wie z. B. Bahntrassen, mehrspurigen Kraftfahrstraßen, Flüssen sowie großen, lang gestreckten Gebäudekomplexen, ist als Entfernung die tatsächliche Wegstrecke für die Schlauchleitungsverlegung anzugeben.</i></p>	<p>Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich</p>
3.2.7	<p><i><sup>2)</sup> Bei der Verwendung des Trinkwasserrohrnetzes bedarf es zusätzlich des Nachweises des Wasserversorgungsunternehmens, ob Löschwasser und welche Löschwassermenge aus dem Rohrnetz unter Gewährleistung der Trinkwasserversorgung entnommen werden darf (gem. dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass</i></p>	<p>Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich</p>

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
3.2.8	<p><i>auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss).</i></p> <p><i>3) Bei Löschwasserentnahmestellen, die als Saugstellen (z. B. Saugrohr/-schacht) ausgeführt sind, bedarf es zusätzlich des Nachweises der Erreichbarkeit dieser für Fahrzeuge der Feuerwehr (Nachweis einer Bewegungsfläche an der Entnahmestelle und Feuerwehrezufahrt zu dieser).</i></p> <p>5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich</p> <p>wird gefolgt, Die Begründung wird ergänzt.</p>
<b>3.3</b>	<b>Gesundheitsamt Schreiben vom 12.04.2023</b> Sandra Jennert, Tel. 03941 5970-2377, sandra.jennert@kreis-hz.de	
3.3.1	<p>Dem Vorhaben zur Errichtung eines großflächigen EDEKA-Einzelhandelsmarktes im Plangebiet der ehemaligen Zuckerfabrik Osterwieck wird zugestimmt, wenn nachstehend aufgeführte Hinweise berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bei Verlegung der Trinkwasserleitungen und Hausinstallationen sind das DIN- und DVGW-Regelwerk (u.a. DIN 19988 - Technische Regeln der Trinkwasserinstallation, VDE 6023-I - Hygiene in der Trinkwasserinstallation, DIN 1986 Abwasserinstallation) zu berücksichtigen.</li><li>• Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (8GBI. I S. 4343) geändert worden ist, zu genügen.</li><li>• Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend § 4 der TrinkwV in derzeit gültiger Fassung über das öffentliche Trinkwassernetz des TAZV Vorharz zu sichern.</li><li>• Die Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung sind nur Trinkwasserleitungsmaterialien zu verarbeiten, welche keine nachteiligen Veränderungen auf die Trinkwasserqualität zulassen.</li></ul>	<p>Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich</p> <p>wird nicht gefolgt,</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise auf technische Regelwerke, Vorgaben zur Verlegung von Leitungen, zur Sicherung der Trinkwasserqualität usw. sind nicht Bestandteil des Bauplanungsrechtes und können daher auch nicht mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes geregelt werden (siehe § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes).</p> <p>Die genannten Regelwerke und Vorgaben sind unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen der vorliegenden Planung in nachfolgenden Planungsschritten zu beachten (Ausführungs- / Genehmigungsplanung).</p> <p>keine Anpassung der Planung erforderlich.</p>

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vor Einbindung der neu verlegten Trinkwasserleitungen ist gemäß der §§ 18 und 19 der vorstehend genannten TrinkwV ist eine mikrobiologische Trinkwasseranalyse durch ein akkreditiertes Labor durchzuführen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt zwecks Nachweises einer einwandfreien mikrobiologischen Qualität entsprechend den Anforderungen der o.g. TrinkwV vorzulegen.</li></ul>	
<b>3.4</b>	<b>Ordnungsamt / SB Zivil- und Katastrophenschutz Schreiben vom 13.04.2023</b> Anja Bresch, Tel. 03941 5970-4437, anja.bresch@kreis-hz.de	
	<p>die angefragte Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse überprüft.</p> <p>Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen und erdeingreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.</p> <p>Ungeachtet dessen mache ich nach wie vor darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
<b>3.5</b>	<b>Kreisstraßenverwaltung Schreiben vom 13.04.2023</b> Frau Wesoly, Tel. 03941 5970-2813, kreisstrassenverwaltung@kreis-hz.de	
3.5.1	<u>Straßenrecht</u> Es ist keine Kreisstraße betroffen.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
3.5.2	<u>Straßenaufsicht</u> Es ist vorgesehen einen Edeka-Markt auf dem Plangebiet zu errichten. Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt. Weiterhin muss die Straße in der Lage sein, den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
3.5.3	<p>Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Gemeindestraßen „Am Bahnhof“ und „An der Zuckerfabrik“ und somit an eine öffentliche Straße.</p> <p>Für die zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung erforderlichen Breite und dem Ausbauzustand der Straße lassen sich zwar keine allgemeingültigen Werte angeben, jedoch einen gewissen Anhaltspunkt geben die Anforderungen der RAS 06, Richtlinien für Anlagen von Straßen, vor. Mindestvoraussetzung für eine ausreichende Fahrbahnbreite ist, dass ein gefahrloser Begegnungsverkehr erfolgen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme,</p> <p>Die Fahrbahnbreite der Straßen „An der Zuckerfabrik“, „Am Bahnhof“ und „Bahnhofstraße“ beträgt 5,5 m.</p> <p>Gem. RAS 06 gewährleistet eine Fahrbahnbreite von 5,5 m gem. Tab. 7 u.a. den Begegnungsverkehr mit LKW bei geringer Begegnungshäufigkeit. Dies wäre auch als Maßstab für die bestehende und künftige Nutzung anzusehen.</p> <p>Ein gefahrloser Begegnungsverkehr auf allen das Plangebiet umgebenden bzw. angrenzenden Straßen ist also möglich.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
3.5.4	<p>Die Straße muss auf jeden Fall auch tatsächlich befahrbar sein.</p> <p>Nach Rechtsprechung ist ein tatsächlicher Hinderungsgrund für eine Befahrbarkeit ein schlechter Zustand, der ein gefahrloses Befahren für Fahrzeuge und Insassen nicht möglich macht.</p> <p>Inwieweit der Straßenzustand und Straßenbreite genügen, um den vom Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufzunehmen, muss innerhalb des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich überprüft werden und eventuelle nötige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung des Straßenzustandes ergriffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme,</p> <p>Die Straße „An der Zuckerfabrik“ verfügt über eine Asphaltdecke in sehr gutem Zustand, die das Kriterium der gefahrlosen Befahrbarkeit erfüllt.</p> <p>Die Straßen „Bahnhofstraße“ und „Am Bahnhof“ sind zwar in einem durchaus verbesserungsbedürftigen Zustand, das Kriterium der gefahrlosen Befahrbarkeit erfüllen aber auch sie.</p> <p>Beide Straßen sind überwiegend mit Kopfsteinpflaster, zu kleineren Teilen mit Beton befestigt.</p> <p>Beide Straßen werden derzeit von den gewerblichen Anliegern (Abschleppdienst B. Peikow, Lellau Baudenkmalpflege, Knappe Baumarkt sowie Landhandel und -dienste Osterwieck) auch mit LKW gefahrlos befahren.</p> <p>Daher ist zu erwarten, dass die Straßen auch für den Liefer- und Kundenverkehr des künftigen Einzelhandelsmarktes geeignet sind.</p> <p>Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung des Straßenzustandes sind grundsätzlich nicht mit den planungsrechtlichen Mitteln eines Bebauungsplanes zu regeln (vgl. § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes). Daher können diesbezüglich grundsätzlich keine Festsetzungen in die Planung aufgenommen werden.</p> <p>Zudem liegen die Straßen außerhalb des Geltungsbereiches. Planungsrechtliche Festsetzungen können jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden.</p> <p>I.S.d. umfassenden Information von Behörden und Investoren wird die Begründung im Pkt. Verkehrsererschließung, Abs. „Straßennetz“ ergänzt.</p>

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
<b>3.6</b>	<b>Straßenverkehrsbehörde</b> <b>Schreiben vom 25.04.2023</b> Frau Unger, Tel. 03941 5970-4236, strassenverkehr@kreis-hz.de	
3.6.1	Belange der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises sind nicht betroffen, zuständige örtliche Straßenverkehrsbehörde ist Stadt Osterwieck.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung
3.6.3	Es wird empfohlen, die örtliche Straßenverkehrsbehörde der Stadt / Verwaltungsgemeinschaft in dieses Genehmigungsverfahren einzubeziehen.	Kenntnisnahme, Der zuständige örtliche Behörde für Tief- und Wegebau der Stadt Osterwieck ist in die Planung involviert.  keine Anpassung der Planung
<b>3.7</b>	<b>Untere Immissionsschutzbehörde</b> <b>Schreiben vom 20.04.2023</b> Martina Blanke, Tel. 03941 5970-5753, martina.blanke@kreis-hz.de	
3.7.1	Vorbemerkungen Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o.g. Plan keine Bedenken entgegen.  Für das weitere Verfahren werden nachfolgende Anmerkungen gegeben:  3.7.2 Nördlich des Plangebietes der 3. Änderung des B-Planes „Ehemalige Zuckerfabrik“ Osterwieck befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen. Ca. 20 m entfernt liegt das ehemalige Bahnhofsgebäude, das zu Wohnzwecken umgenutzt wurde. Für diese Wohnnutzung ist der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes zu gewährleisten.  Weiter nördlich in ca. 70 m Abstand beginnt die Wohnnutzung „Salzbrunnen“, für die der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes dauerhaft sicherzustellen ist. Entsprechend Punkt 1.1 der DIN 18005 Beiblatt 1 sind daher die nachfolgenden schalltechnischen Orientierungswerte zu beachten: <ul style="list-style-type: none"><li>- Salzbrunnen tagsüber (06.00 – 22.00) Uhr 55 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 40 dB(A)</li><li>- Am Bahnhof 2 tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A) nachts (22.00 - -06.00 Uhr) 45 dB(A).</li></ul>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
3.7.3	Die Art der baulichen Nutzung soll im Plangebiet von bisher Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet in Sondergebiet Handel geändert werden. Zum Schutz der nördlich gelegenen Wohnnutzungen	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
3.7.3	<p>gen wurde der nördliche Bereich des Plangebietes bisher mit der Einschränkung versehen, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Nunmehr soll hier ein Einkaufsmarkt mit 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und entsprechendem Stellplatzangebot errichtet werden.</p> <p>Neben den Stellplätzen sind bei Einkaufsmärkten regelmäßig auch die Anlieferzone und die Kälte- und Klimaaggregate lärmrelevante Anlagenteile. Für beide Anlagenteile ist ein Betrieb auch während der Nachtzeit denkbar, d.h. bezüglich der nördlich benachbarten Wohnnutzung ist die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes für die Nachtzeit sicherzustellen.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
3.7.4	<p>In der Planung ist die Baugrenze so gefasst, dass das Marktgebäude im Norden des Plangebietes errichtet werden soll. Damit wird eine schallabschirmende Wirkung zu den Stellplätzen erreicht. Gleichzeitig rücken jedoch die Anlieferzone und der Standort der Aggregate ggf. unmittelbar an die Wohnnutzungen heran.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass westlich des Plangebietes bereits gewerbliche Anlagen (einschl. Aldi-Markt) bestehen. Deren Immissionen wirken auf die gleichen Immissionsorte ein. In der immissionsschutzrechtlichen Bewertung ist daher die Vorbelastung durch die Bestandsanlagen insbesondere an den Immissionsorten „Salzbrunnen“ zu berücksichtigen.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
3.7.5	<p>Grundsätzlich ist an dem geplanten Standort ein Einzelhandel umsetzbar.</p> <p>Inwieweit für den Betrieb des Marktes betriebliche Einschränkungen im Einzelfall erforderlich werden, hängt von dem konkret vorgesehenen Betriebsumfang und Betriebsablauf ab. Da diese Anforderungen nicht städtebaulich, sondern anlagenbezogen zu klären sind, bleibt dies dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Insoweit ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung und des geringen Abstandes des Plangebietes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens eine detaillierte Schallimmissionsprognose nach TA Lärm vorzulegen.</p> <p>Darin ist nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sowohl tagsüber, als auch nachts eingehalten werden. Soweit hierfür Ein-</p>	wird gefolgt,  Die Hinweise haben zwar planungsrechtlich die 3. Änderung des BPlanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ keine Relevanz, sie sind jedoch zwingend in nachfolgenden Planungsschritten in der Genehmigungsplanung zu beachten. Daher wird im Sinne einer umfassenden Information von Behörden und Bauherren ein Hinweis für die Genehmigungsplanung in die Begründung aufgenommen.  Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung in der Planung ist nicht erforderlich.

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
	schränkungen des Betriebsumfangs erforderlich werden, betreffen diese ausschließlich Betriebsabläufe bzw. Anforderungen an Anlagenteile. Diese Anforderungen sind im Einzelfall anlagenbezogen zu klären und sind daher dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.	
<p><b>Nachstehende Ämter / Sachgebiete beim Landkreis Harz hatten keine Einwände, Bedenken oder Hinweise zur Planung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt für Gebäudemanagement,</li> <li>• Grundsatzfragen des ÖPNV,</li> <li>• Untere Forstbehörde,</li> <li>• Untere Bodenschutzbehörde,</li> <li>• Untere Wasserbehörde, SG Kommunalabwasser,</li> <li>• Untere Naturschutzbehörde.</li> </ul>		

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
<b>4</b>	<b>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt Schreiben vom 16.03.2023</b>	
4.1	Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
4.2	<p><u>Hinweis:</u> Auf Grund der unmittelbaren Nähe des überplanten Gebietes zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es temporär zu landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) kommen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme,  In der unmittelbaren Nähe bzw. angrenzend sind keine landwirtschaftlichen Flächen. Die nächstgelegene Ackerfläche befindet sich ca. 90 m östlich des Geltungsbereiches und wird durch die dazwischenliegende Bebauung des ehemaligen Bahnhofes, Wohnbebauung und Gehölzstrukturen abgeschirmt. Daher und unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung West ist nicht Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen.  keine Anpassung der Planung erforderlich</p>
4.3	<p>Sollten aus Kompensationsgründen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierbei erforderlich werden, so sind diese auf der überplanten Fläche umzusetzen. Es ist keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche hierfür in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angrenzend an Ackerland geplant werden, haben diese einen ausreichenden Abstand dazu einzuhalten, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ackerland entstehen können, wie z.B. Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug sowie Behinderung der Bewirtschaftung mit Großmaschinen.</p>	<p>Kenntnisnahme,  Der Hinweis hat für die Planung keine Bedeutung.  Die vorliegende 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik, Osterwieck wird als BPlan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p>

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
		Daher sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.  keine Anpassung der Planung erforderlich

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
<b>5</b>	<b>Halberstadtwerke GmbH Postfach 1511, 38805 Halberstadt Schreiben vom 17.02.2023</b>	
5.1	Ihre Information zum Bebauungsplan Gemarkung Osterwieck „Ehemalige Zuckerfabrik, 2. Änderung“ haben wir erhalten und auf unsere Belange geprüft. Osterwieck gehört zum Erdgasversorgungsgebiet der HALBERSTADTVVERKE GmbH. Im B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit kein Leitungsbestand Gas. Bei Bedarf ist eine Erschließung über die angrenzenden Straßen möglich.	Kenntnisnahme, Die Begründung wird ergänzt.
5.2	Die vorherigen Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme, Die Halberstadtwerke wurden zur vorliegenden Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstmalig um eine Stellungnahme gebeten. Daher liegen keine vorherigen Stellungnahmen vor. keine Anpassung der Planung erforderlich.
5.3	Als Ansprechpartner zur Klärung technischer Belange stehen Ihnen Herr Thiel unter Tel. 03941/579 365 gern zur Verfügung.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
<b>6</b>	<b>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) Schreiben vom 16.03.2023</b>	
	Das Vorhabengebiet ist Teil der seit 12.01.2004 rechtskräftigen 1. Änderung des BPlans „An der Zuckerfabrik“. Hierzu wurden mehrfach Stellungnahmen abgegeben (zuletzt 2016). Diese bleiben vollinhaltlich gültig.  <b>Zudem wurden sie im Vorentwurf vom Februar 2023 berücksichtigt (Punkt 7.1.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale, S. 33).</b>  Für Rückfragen zu dem Fachbereich archäologische Bodendenkmalpflege steht Ihnen Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-403; Fax: 0345/5247-460; Email: <a href="mailto:JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de">JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de</a> .	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
<b>7</b>	<b>Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt An der Fliederwegkaserne 13, 06130 Halle (Saale) Schreiben vom 09.03.2023</b>	
7.1	<p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u> Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen im Zuge der 3. Änderung des o.g. B-Plans nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung notwendig
7.2	<u>Geologie</u>	
7.2.1	<p><i>Ingenieurgeologie</i> Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB am geplanten Standort nicht bekannt.</p>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
7.2.2	<p>Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Aue Sedimente vor (Schluffe bis Kiese), welche von einer ca. 1 m mächtigen Auffüllungsschicht überdeckt wird. Es wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.</p>	wird gefolgt, Die Begründung wird ergänzt
7.2.3	<p><u>Hydrogeologie</u> Nach der Begründung des Bebauungsplans wird das anfallende Niederschlagswassers über einen vorhandenen Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Eine Versickerung des von den Dächern und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist in diesem Bereich, wegen der flurnahen Grundwasserstände (&lt; 1 m u. G.), nicht zu empfehlen.</p>	wird gefolgt, Die Begründung wird ergänzt

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
<b>8</b>	<b>Landesstraßenbaubehörde - Regionalbereich West Rabahne 4, 38820 Halberstadt Schreiben vom 08.03.2023</b>	
	Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ der Stadt Osterwieck (Stand: Vorentwurf Februar 2023) erhalten Sie von der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt folgende fachtechnische Stellungnahme:	

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

<b>RN</b>	<b>TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
8.1	1. Zuständig für die klassifizierte Straßen in der Baulast des Bundes (Bundesstraßen) und des Landes (Landesstraßen) ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der Landesstraßenbaubehörde (LSBB).	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
8.2	2. Der o. g. Bebauungsplan wird geändert, um die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 m <sup>2</sup> zu ermöglichen. Gegen dieses Vorhaben bestehen dem Grunde nach keine Bedenken.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
8.3	3. Durch die geplante Sonderbaufläche (S <sub>EH</sub> - Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel) werden die Belange des RB West der LSBB innerhalb des für die L 87 OD Osterwieck festgesetzten Erschließungsbereiches berührt. Der indirekten Erschließung über die Gemeindefeldstraße „An der Zuckerfabrik“ wird zugestimmt.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
8.4	4. Planungen des Landes sind bei der Aufstellung der o. g. Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

<b>RN</b>	<b>TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>9</b>	<b>Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz, Tränkestraße 10, 38889 Blankenburg (Harz) Schreiben vom 13.03.2023</b>	
9.1	Nach Prüfung möchten wir Ihnen folgendes mitteilen.  Im neu angefragten Bereich befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des Verbandes. Ein Bestandsplanauszug befindet sich in der Anlage. Für die darin enthaltenen Angaben übernehmen wir keine Gewähr.	Kenntnisnahme, Von den im Bestandsplan dargestellten Anlagen befinden sich nur 2 Hausanschlüsse innerhalb des Plangebietes. Diese sind für die Bauleitplanung nicht von Bedeutung. Dennoch wird die Begründung im Sinne der umfassenden Information von Investoren und Behörden ergänzt.
9.2	Gemäß dieses ausgewiesenen Anlagenbestandes sind bereits Hausanschlüsse vorhanden. Die Nutzbarkeit ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem TAZV abzustimmen. Dazu sind detaillierte Angaben zur geplanten Gewerbeansiedlung zu übermitteln, sowie Angaben zur Errichtung evtl. öffentlicher Verkehrsflächen.	wird gefolgt, Die Begründung wird ergänzt.

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

<b>RN</b>	<b>TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
	<p>Eine innere Erschließung des B-Plangebietes wird vom TAZV nicht vorgenommen. Die Möglichkeit zum Abschluss eines Erschließungsvertrages kann erst nach Vorlage genauerer Informationen geprüft werden.</p> <p>Der TAZV Vorharz ist deshalb in das weitere Verfahren mit einzubeziehen.</p>	

<b>RN</b>	<b>TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>10</b>	<b>Avacon Netz GmbH, Ohrleber Weg 5 38364 Schöningen Schreiben vom 13.03.2023</b>	
10.1	<p>Die uns von Ihnen mit Schreiben vom 10.02.2023 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik" der Stadt Osterwieck haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.</p> <p>Da im Zuge der Realisierung evtl. zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie entsteht, werden Erweiterungen der Netze erforderlich. Wir bitten Sie die Führung der ggf. neu zu legenden Leitungen frühzeitig mit uns abzustimmen.</p>	wird gefolgt, Die Begründung wird ergänzt.
10.2	Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.	

<b>RN</b>	<b>TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>11</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost PTI24 Huylandstraße 18, 38820 Halberstadt Schreiben vom 17.02.2023</b>	
11.1	<p>Im gekennzeichneten Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die von Ihren Maßnahmen berührt werden könnten. Besonders ist hier auf die Telekommunikationslinie zu achten, welche im nördlichen Teil des Planbereichs entlang der Bahnhofstraße verläuft.</p> <p>Die Lage unserer Anlagen ist den beigefügten Plänen zu entnehmen. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Auf diese Anlagen, ist unbedingt Rücksicht zu nehmen! Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die geplanten Maßnahmen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Tele-</p>	<p>wird gefolgt,</p> <p>Die Telekommunikationslinien verlaufen knapp außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet in den öffentlichen Straßenräumen der „Bahnhofstraße“ und der Straße „An der Zuckerfabrik“.</p> <p>Die tatsächlichen Trassenverläufe vor Ort können von dem mit der Stellungnahme übersandten abweichen. Aufgrund der Nähe zum Geltungsbereich besteht daher zumindest die Möglichkeit, dass die Trassen oder ihre Schutzbereiche das Plangebiet berühren. Zur Vermeidung von Konflikten / Beschädigungen werden die Trassenverläufe nachrichtlich mit den zugehörigen Vorgaben zum Leitungsschutz in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Eine Leitungstrasse ist im übermittelten Bestands-</p>

**BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
	<p>kom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien, nach Möglichkeit, nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Neuverlegungen oder Änderungen am vorhandenen Anlagenbestand sind zurzeit nicht geplant. Im Zuge des Breitbandausbaus, kann es aber zu Neuverlegungen kommen.</p> <p>Wir möchten auf die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden hinweisen, beim Straßenausbau ein Leerrohr, für späteren Glasfaserausbau, zu verlegen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Einer Überbauung unserer Anlagen im Längsverlauf mit Bordsteinen, Gossen, Mulden oder mit gebundenen Trag- oder Deckschichten stimmen wir nicht zu.</p> <p>In Straßen- und Einmündungskreuzungen sind unsere Linien mit Kabelschutzrohren gesichert. Sollten Straßenkreuzungen oder Einmündungen geändert oder erweitert werden, bitten wir um Informationen, damit unsere bestehenden Kabelschutzrohre verlängert werden.</p> <p>Eine Lageveränderung bedarf unserer Zustimmung.</p> <p>Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a></p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p>	<p>plan als außer Betrieb gekennzeichnet.</p> <p>In einem Telefonat (03.05.2023, 12:11 Uhr) mit dem zuständigen Mitarbeiter / Verfasser der Stellungnahme der Telekom Herrn Lukas Zimmermann teilte dieser mit, dass diese stillgelegte Leitung nach Rücksprache / Genehmigung der Telekom getrennt werden bzw. rückgebaut / überbaut werden kann. Näheres ist rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten in diesem Bereich mit der Telekom zu klären.</p> <p>Begründung und Planzeichnung werden entsprechend angepasst.</p>

**Keine Einwände, Hinweise oder Anregungen, die zu einer Überarbeitung der Planung führen würden, hatten folgende Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 06.03.2023
- DB AG - DB Immobilien, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig, Schreiben vom 14.02.2023,
- Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 20 04 60, 06005 Halle (Saale), Schreiben vom 13.03.2023,
- Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi), Braunschweiger Straße 87/88, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 20.02.2023,

## **BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023, Stand: Mai 2021

- GDMcom GmbH, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig, Schreiben vom 14.02.2023,
- Harz Energie Netz GmbH, Postfach 16 11, 37506 Osterode am Harz, Schreiben vom 06.03.2023,
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg, Schreiben vom 27.02.2023,
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat Abwasser, Dessauer Straße 70, 06118 Halle (Saale), Schreiben vom 07.03.2023,
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat Wasser, Dessauer Straße 70, 06118 Halle (Saale), Schreiben vom 23.02.2023,
- Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt, Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 01.03.2023,
- Stadt Halberstadt, Domplatz 49, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 13.02.2023.

Von weiteren beteiligten Behörden, Nachbargemeinden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind bis einschließlich 03.05.2023 keine Stellungnahmen eingegangen.

## **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Gem. Niederschrift vom 06.04.2023 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Zuckerfabrik“ für die Ortschaft Osterwieck wurden die vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 öffentlich ausgelegten Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße II“ für die Ortschaft Osterwieck von niemandem eingesehen.

Es sind aus der Öffentlichkeit weiterhin keine Stellungnahmen per Mail, Post oder Einreichung eingegangen.

### **Aufgestellt:**

Dipl. Ing. Frank Ziehe,  
Hessen, im Mai 2023