

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	Abwägungsvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Dessauer Straße 70, 06118 Halle (Saale) beteiligt mit Schreiben vom	
1.1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen Schreiben vom 13.07.2023	
1.1.1	Wie bereits im März 2023 mitgeteilt wurde, bestehen aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. 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.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
1.1.2	Es wurde seinerzeit darauf hingewiesen, dass bei derartigen Einkaufsmärkten sowohl der Liefer- und Besucherverkehr und die Kundenparkplätze als auch Lüfter und Kühlaggregate sowie der Betrieb der Einkaufswagenboxen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Darüber hinaus tragen auch benachbarte Verkehrswege sowie bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen zur Lärmvorbelastung am Standort bei. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich dabei in geringer Entfernung zum Plangebiet.	Kenntnisnahme, Die Hinweise wurden in der Planung insbesondere in der Begründung im Pkt. 7.8 - Immissionsschutz berücksichtigt. keine Anpassung der Planung erforderlich
1.1.3	Daher wurden bereits schalltechnische Betrachtungen vorgenommen, um die Verträglichkeit mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu beurteilen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Anwendung der bayrischen Parkplatzlärmsstudie eingeschätzt, dass die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzansprüche würde nicht zu erwarten sein. Ob dieser Einschätzung auch unter Beachtung der am Standort bereits bestehenden Vorbelastung gefolgt werden kann, sollte durch die zuständige Untere Immissionsschutzbehörde entschieden werden. Letztendlich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftiger Nachbarschaft vermieden werden. Daher wurde nunmehr	Kenntnisnahme, Wie in der Stellungnahme beschrieben, wurde das Thema Immissionsschutz in der Begründung (Pkt. 7.8 - Immissionsschutz) ausführlich behandelt. Auch wurden selbstverständlich die Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) des Landkreis Harz zur Planung eingeholt. Zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB schrieb die UIB in ihrer Stellungnahme vom 20.04.2023, dass der Planung keine immissionschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Weiter führt die UIB in dieser Stellungnahme aus, dass erst im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens eine detaillierte Schallimmissionsprognose nach TA Lärm vorzulegen ist. Dieser Hinweis ist - wie nebenstehend beschrieben - in die Begründung aufgenommen worden (Pkt. 7.8 - Immissionsschutz, letzter Absatz „Fazit“).

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	der Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Schallimmissionsprognose vorzulegen ist, um sicherzustellen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte der TA - Lärm eingehalten werden.	Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung im Rahmen planungsrechtlicher Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht notwendig. In der aktuellen Stellungnahme der UIB vom 04.07.2023 zum Entwurf werden keinerlei Bedenken zur Planung geäußert (siehe auch diese Abwägungstabelle, RN 3.5).
1.2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung Schreiben vom 05.07.2023	
1.2.1	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Harz.	Kenntnisnahme, Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Harz wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt. In ihrer Stellungnahme vom 27.06.2023 teilte die UNB mit, dass gegen die Planung keine Bedenken erhoben werden. keine Anpassung der Planung erforderlich
1.2.2	Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Kenntnisnahme, Die Belange der Umwelt-, Natur- und Artenschutzgesetzgebung werden in der Planung im notwendigen Umfang berücksichtigt. keine Anpassung der Planung notwendig
1.3	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Abwasser Schreiben vom 05.07.2023 – keine Belange in Zuständigkeit des Referates Abwasser des Landesverwaltungsamtes berührt	
1.4	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Wasser Schreiben vom 11.07.2023 – keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats Wasser berührt	

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	Regionale Planungsgemeinschaft Harz Turnstraße 8, 06484 Quedlinburg Schreiben vom 05.07.2023	
2.1	Zum Vorentwurf des B-Planes „Ehemalige Zuckerfabrik“ (Entwurfsstand 02/2023) gab die RPGHarz mit Schreiben vom 01.03.2023 bereits eine regionalplanerische Stellungnahme hinsichtlich der vom Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlung EDEKA-Markt mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 ms) betroffenen rechtskräftigen Erfordernisse der	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Raumordnung gemäß Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz, des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ und der in der Planungsregion aktuell geltenden, in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ab.	
2.2	Aus raumordnerischer Sicht sind zwischen den Entwurfsständen des B-Planes von 02/2023 und 05/2023 keine relevanten Änderungen ersichtlich. Da sich zwischenzeitlich auch keine Änderungen der regionalplanerischen Vorgaben in der Planungsregion Harz ergeben haben, wird hiermit auf unsere o.g. Stellungnahme vom 01.03.2023 verwiesen, die auch für den aktuellen B-Plan-Entwurf aufrecht erhalten wird.	Kenntnisnahme, Die Inhalte der Stellungnahme der RPG Harz vom 01.03.2023 sind in der Planung vollumfänglich berücksichtigt worden. Eine Anpassung der Planung ist daher nicht erforderlich. Nachstehend wird zur Information die Stellungnahme vom 01.03.2023 im Wortlaut wiedergegeben und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:
2.3	Stellungnahme der RPG Harz vom 01.03.2023 im Wortlaut:	Berücksichtigung in der Planung:
2.3.1	<i>„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 gesetzt. 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</i>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<i>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 enthaltenden in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG.</i>	
2.3.2	<i>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 m² Verkaufsfläche geschaffen. Der bestehende EDEKA-Markt mit derzeit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche soll somit „verlagert“ werden.</i> <i>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.</i>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
2.3.3	<i>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.</i>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
2.3.4	<i>In der beigegeführten 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-Discounter (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.</i> <i>Somit wurde dem Z 52 des LEP bzw. Z 32 des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz Rechnung getragen.</i> Die Planfläche befindet sich in der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Osterwieck. Somit sind zusammenfassend keine erheblichen regionalplanerischen Bedenken gegen das Vorhaben zu äußern.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.3.5	<i>Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 - 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutung 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 Raumbedeutung 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).</i>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
2.3.6	<i>Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind. Die Planung steht unserem Entwurf der Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.“</i>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	Landkreis Harz, Friedrich-Ebert-Allee 42, 38820 Halberstadt beteiligt mit Schreiben vom	
3.1	Umweltamt – Untere Abfallbehörde Schreiben vom 27.06.2023 Andreas Brennecke, Tel. 03941 5970-5701, andreas.brennecke@kreis-hz.de	
3.1.1	Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 11.04.2023 sind weiterhin gültig.	Kenntnisnahme, Die Inhalte der Stellungnahme des Umweltamtes – Untere Abfallbehörde vom 11.04.2023 sind in der Planung im notwendigen Umfang berücksichtigt worden. Eine Anpassung der Planung ist daher nicht erforderlich. Nachstehend wird zur Information die Stellungnahme vom 11.04.2023 im Wortlaut wiedergegeben und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:
3.1.2	<u>Stellungnahme des Umweltamt – Untere Abfallbehörde vom 11.04.2023 im Wortlaut:</u> „Abfallrechtliche Stellungnahme <i>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.</i>	<u>Berücksichtigung in der Planung:</u> Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Hinweise: <i>Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - 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.</i> <i>Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind die anfallenden Abfälle nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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</i>	wird gefolgt, Die Begründung wurde bereits zum Entwurf ergänzt.

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<i>aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.“</i>	
3.2	Bauordnungsamt – Vorbeugender Brandschutz Schreiben vom 28.06.2023 Thomas Grey, Tel. 03941 5970-5543, thomas.grey@kreis-hz.de	
	für das vorstehend näher bezeichnete Vorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben.	
3.2.1	Die Stellungnahme AZ: 1057-2023 vom 12.04.2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.	Kenntnisnahme, Die Stellungnahme vom 12.04.2023 wurde im notwendigen Umfang in der Planung berücksichtigt. Eine Anpassung der Planung ist daher nicht notwendig. Nachstehend wird zur Information die Stellungnahme vom 12.04.2023 im Wortlaut wiedergegeben und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:
	<u>Stellungnahme des Bauordnungsamt – Vorbeugender Brandschutz vom 12.04.2023 im Wortlaut:</u>	<u>Berücksichtigung in der Planung:</u>
3.2.2	1. <i>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.</i>	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.
3.2.3	2. <i>Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.</i> <i>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.</i> <i>Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.</i> <i>Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.</i>	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 wurde die Begründung bereits zum Entwurf um die noch nicht enthaltenen Teile des Hinweises ergänzt. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung ist in der Planung nicht notwendig.

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.2.4	<i>Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.</i> 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.
3.2.5	4. Die Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung von der Gemeinde zu gewährleisten. <i>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.</i> <i>Die erste Löschwasserentnahmestelle muss in einer Entfernung¹⁾ von max. 150 m zu den Objekten erreichbar sein; die gesamte Löschwassermenge muss über Entnahmestellen in einem Umkreis¹⁾ (Radius) von max. 300 m zur Verfügung stehen.</i> <i>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.</i> <i>Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</i>	Kenntnisnahme, bereits in der Begründung enthalten (Pkt. 7.6.3 – Technische Infrastruktur, Absatz „Löschwasserversorgung“). Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung in der Planung ist nicht notwendig. wird gefolgt, Die Begründung wurde bereits zum Entwurf korrigiert. wird gefolgt, Die Begründung wurde bereits zum Entwurf ergänzt. wird gefolgt, Die Begründung wurde bereits zum Entwurf ergänzt. Kenntnisnahme, bereits in der Begründung enthalten (Pkt. 7.6.3 – Technische Infrastruktur, Absatz „Löschwasserversorgung“). Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung in der Planung ist nicht notwendig.
3.2.6	<i>*Die Beschreibung der Löschwasserversorgung muss mind. die Art/Ausführung der Löschwasserversorgung²⁾ (z. B. Löschwasserteich nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, un-</i>	Kenntnisnahme, Die Begründung wurde bereits zum Entwurf ergänzt.

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<i>terirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Trinkwasserrohrnetz), die Art/Ausführung der Löschwasserentnahmestellen³⁾ (z. B. Unterflurhydrant, Saugschacht, Saugstelle), die Entfernung¹⁾ (vom Objekt) und Lage der Löschwasserentnahmestellen sowie die Leistungswerte (Durchflussmengen und Druckverhältnisse) bzw. Ergiebigkeit der Entnahmestellen beinhalten.</i>	
3.2.7	<i>¹⁾ 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>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
3.2.8	<i>²⁾ 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 auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss).</i>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
3.2.9	<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 Feuerwehruzufahrt zu dieser).</i>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
3.2.10	5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.“	wird gefolgt, Die Begründung wurde bereits zum Entwurf ergänzt.
3.3	Ordnungsamt / SB Katastrophenschutzplanung Schreiben vom 28.06.2023 Lara-Marie Friedrich, Tel. 03941 5970-4517, lara-marie.friedrich@kreis-hz.de	
3.3.1	Die angefragte Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarte) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen und erdengreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	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. Ungeachtet dessen mache ich nach wie vor darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.	
3.4	Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 27.06.2023 Frau Unger, Tel. 03941 5970-4236, strassenverkehr@kreis-hz.de	
3.4.1	Ich verweise auf meine Stellungnahme – Reg.-Nr. 2023U00041/32.3un. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 25.04.2023 sind weiterhin gültig. <u>Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 25.04.2023 im Wortlaut:</u>	Kenntnisnahme, Die Stellungnahme vom 25.04.2023 wurde im notwendigen Umfang in der Planung berücksichtigt. Eine Anpassung der Planung ist daher nicht notwendig. Nachstehend wird zur Information die Stellungnahme vom 25.04.2023 im Wortlaut wiedergegeben und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt: <u>Berücksichtigung in der Planung:</u>
3.4.2	„Belange der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises sind nicht betroffen, zuständige örtliche Straßenverkehrsbehörde ist Stadt Osterwieck.“	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung
3.4.3	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
3.5	Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 04.07.2023 Martina Blanke, Tel. 03941 5970-5753, martina.blanke@kreis-hz.de	
3.5.1	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen an der o.g. Planung keine Bedenken. Die Anmerkungen der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 20.04.2023 wurden im vorliegenden Planentwurf berücksichtigt. Weitere Anmerkungen und Hinweise sind nicht erforderlich.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.6	Umweltamt – SB Niederschlagswasser Schreiben vom 18.07.2023 Burkhard Lindemann, Tel. 03941 5970-5726, burkhard.lindemann@kreis-hz.de	
3.6.1	Auf dem Baugrundstück sind entsprechende Maßnahmen der Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen, wenn sich durch die Einleitung in den öffentlichen Kanal eine Überschreitung der erlaubten/zulässigen Einleitungsmenge ergeben sollte. Ich empfehle, diesen Hinweis dem B-Plan hinzuzufügen.	Kenntnisnahme, Das anfallende Niederschlagswasser kann gemäß Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) für Niederschlagswasser in den in der Straße „An der Zuckerfabrik“ vorhandenen Niederschlagswasserkanal DN 500 eingeleitet werden. Damit ist die Entsorgung des Niederschlagswassers gesichert (siehe Begründung Pkt. 7.6.3 - Technische Infrastruktur, Absatz "Niederschlagswasser"). Im Sinne der umfassenden Information von Bauherren und Behörden wird die Begründung dennoch um den Hinweis ergänzt. kein Beschluss erforderlich
3.7	Dez. IV - Grundsatzfragen ÖPNV Schreiben vom 19.07.2023 Nadine Albrecht, Tel. 03941 5970-1505, nadine.albrecht@kreis-hz.de	
3.7.1	Bezugnehmend auf das Schreiben vom 21.04.2023 gibt es keine Ergänzungen. <u>Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 25.04.2023 im Wortlaut:</u> <i>„Die vorgenommene Alternativenbewertung berücksichtigt den ÖPNV und die Bewertung ist nachvollziehbar bei der Standortbewertung erläutert worden. Demnach gibt es von Seiten des Aufgabenträgers des Landkreises Harz für den öffentlichen Personennahverkehr keine Hinweise oder Ergänzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans ehemalige Zuckerfabrik Osterwieck.“</i>	Kenntnisnahme, Es wird sich offenbar auf die Stellungnahme des Dez. IV - Grundsatzfragen ÖPNV vom 21.04.2023 aus der frühzeitigen Beteiligung bezogen. In dieser Stellungnahme wurden keine Hinweise oder Ergänzungen gegeben. Daher ist und war auch keine Anpassung der Planung notwendig. Nachstehend wird zur Information die Stellungnahme vom 21.04.2023 im Wortlaut wiedergegeben und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt: <u>Berücksichtigung in der Planung:</u> Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung notwendig

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.8	Bauordnungsamt - Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 17.07.2023 Kerstin Jörger, Tel. 03941 5970-8316, kerstin.joerger@kreis-hz.de	
3.8.1	Mit dem vorliegenden Planentwurf wird das Ziel verfolgt, Baurecht zur Umverlagerung des bestehenden EDEKA-Marktes mit derzeit ca. 1100 m² VRFl. in südöstliche Richtung mit einer geplanten VRFl. mit bis zu 2000 m² vorzubereiten. Parallel dazu soll der F-Plan geändert werden von jetzt Gewerbefläche in SO Einzelhandel. Auf Grund der Größe und der Art der Planänderung unterfällt die Planung dem Pkt. 3 .3 n) des RdErl. des MLV vom 01.11.2018 zur Zusammenarbeit der Obersten mit den Unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt. Für die vorliegenden Planänderung hat die Oberste Landesentwicklungsbehörde die Raumbedeutsamkeit mit Stellungnahme vom 16.05.2023 festgestellt; somit besteht auch das Erfordernis der landesplanerischen Abstimmung. In der Stellungnahme der OLEntwBeh. wurden dazu landesplanerische Hinweise erteilt. Für die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 ist die Oberste Landesentwicklungsbehörde zuständig. Aus Sicht der ULEntwBeh ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Forderungen.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
3.9	Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung Schreiben vom 27.07.2023 G. Ullrich, Tel. 03941 5970-, veterinaeramt@kreis-hz.de	
3.9.1	Seitens des Amtes 39 bestehen zur „3. Änderung Bebauungsplan ehemalige Zuckerfabrik“ aus tierseuchen-, tierschutz- und futtermittelrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Bestehende Tierhaltungen sind zu berücksichtigen. Bei geplanten Neubauten von Einrichtungen zur Haltung von Nutztieren sind für jede Einrichtung gesondert aussagefähige Unterlagen zur Beurteilung einzureichen.	Kenntnisnahme, Im Plangebiet ist Tierhaltung weder beabsichtigt, noch zugelassen. Der Hinweis hat deshalb keine Bedeutung für die Planung. keine Anpassung der Planung erforderlich
3.9.2	Gegen das genannte Vorhaben bestehen aus lebensmittelrechtlicher Sicht keine Bedenken. Bei geplantem Neubau von Einrichtungen für den Verkehr von Lebensmitteln, Bedarfsgegenständen, Kosmetika oder Tabakerzeugnissen sind für jede	Kenntnisnahme, Die zu den nebenstehenden Sachverhalten gegebenen Hinweise sind nicht Bestandteil des Bauplanungsrechtes und können deshalb auch nicht mit planungsrechtlichen Mitteln im Rahmen eines Be-

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Einrichtung gesondert aussagefähige Unterlagen zur Beurteilung einzureichen. Im Rahmen der Standortvergabe ist darauf zu achten, dass eine nachteilige Beeinflussung der Lebensmittel von der Anlieferung bis zur Abgabe an den Verbraucher durch Staub, Geruch, Abgase, Witterungseinflüsse, Tierhaltung u.a. ausgeschlossen wird	bauungsplanes umgesetzt werden (vgl. § 9 BauGB - Inhalt des Bebauungsplanes). Die geforderten Unterlagen und Nachweise zur Vermeidung nachteiliger Beeinflussung der Lebensmittel von der Anlieferung bis zur Abgabe an den Verbraucher durch Staub, Geruch, Abgase, Witterungseinflüsse, Tierhaltung sind falls notwendig in nachfolgenden Planungsschritten beizubringen - ggf. Ausführungsplanung, Genehmigungsplanung. keine Anpassung der Planung erforderlich.
Keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen hatten folgende Ämter und Sachgebiete des Landkreis Harz: – Umweltamt, untere Wasserbehörde - Bereiche Wasser, – Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, – Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, – Umweltamt, untere Forstbehörde		

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Große Ringstraße 52, 38820 Halberstadt Schreiben vom 22.06.2023	
4.1	Es sollte geprüft werden, inwieweit der Gehölzbestand im süd-östlichen Bereich des Plangebiets erhalten werden kann: laut Planung ist hier ebenfalls Grünfläche mit Einzelgehölzen vorgesehen. Die Bestandssicherung sollte über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgen.	Kenntnisnahme, Im Plangebiet sind weder Gehölze vorhanden, noch Grünflächen mit Einzelgehölzen vorgesehen (siehe Planzeichnung). Daher hat der Hinweis keine Bedeutung für die Planung. Die Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen sind im gesamten Plangebiet umzusetzen - der genaue Standort der Gehölze ist in nachfolgenden Planungsschritten insbesondere anhand konkreter Bauvorlagen in der Genehmigungsplanung nachzuweisen und dann natürlich vollumfänglich umzusetzen. keine Anpassung der Planung erforderlich.
4.2	Des Weiteren bleibt die Stellungnahme vom 15.03.2021, mit AZ 11.1-61240/6 LK HZ 2021/10 inhaltlich bestehen.	Kenntnisnahme, Die Stellungnahme vom 15.03.2023 wurde im notwendigen Umfang in der Planung berücksichtigt. Eine Anpassung der Planung ist daher nicht notwendig. Nachstehend wird zur Information die Stellungnahme vom 15.03.2023 im Wortlaut wiedergegeben und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<u>Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 15.03.2023 im Wortlaut:</u> <i>„Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.</i> <u>Hinweis:</u> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.“</i>	<u>Berücksichtigung in der Planung:</u> Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich 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 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. Daher sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. keine Anpassung der Planung erforderlich

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	Halberstadtwerke GmbH Postfach 1511, 38805 Halberstadt Schreiben vom 28.06.2023	
5.1	Die vorherigen Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Ergänzungen gibt es aus derzeitiger Sicht nicht.	Kenntnisnahme, Es ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 17.02.2023 eine Stellungnahme der Halberstadtwerke eingegangen. Diese wurde im notwendigen Umfang in der Planung berücksichtigt. Eine Anpassung der Planung ist daher nicht notwendig. Nachstehend wird zur Information die Stellungnah-

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		me vom 17.02.2023 im Wortlaut wiedergegeben und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:
	<u>Stellungnahme der Halberstadtwerke vom 17.02.2023 im Wortlaut:</u>	<u>Berücksichtigung in der Planung:</u>
5.2	<i>„Ihre Information zum Bebauungsplan Gemarkung Osterwieck „Ehemalige Zuckerfabrik, 2. Änderung“ haben wir erhalten und auf unsere Belange geprüft. Osterwieck gehört zum Erdgasversorgungsgebiet der HALBERSTADTWERKE GmbH. Im B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit kein Leitungsbestand Gas. Bei Bedarf ist eine Erschließung über die angrenzenden Straßen möglich.“</i>	Kenntnisnahme, Die Begründung wird ergänzt.
5.3	<i>Die vorherigen Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</i>	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.
5.4	<i>Als Ansprechpartner zur Klärung technischer Belange stehen Ihnen Herr Thiel unter Tel. 03941/579 365 gern zur Verfügung.“</i>	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) Schreiben vom 19.07.2023	
6.1	Unsere Stellungnahme vom 16. März 2023 (Ihr Z.: ku, Unser Z.: 23-02953) bleibt vollinhaltlich gültig.	Kenntnisnahme, Die Stellungnahme vom 16.03.2023 wurde im notwendigen Umfang in der Planung berücksichtigt. Eine Anpassung der Planung ist daher nicht notwendig.
	<u>Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 16.03.2023 im Wortlaut:</u>	<u>Berücksichtigung in der Planung:</u>
6.2	<i>„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.“</i>	
	Zudem wurden sie im Vorentwurf vom Februar 2023 berücksichtigt (Punkt 7.1.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale, S. 33).	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<i>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: JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de.</i>	

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt An der Fliederwegkaserne 13, 06130 Halle (Saale) Schreiben vom 18.07.2023	
7.1	<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 (Entwurf) nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den B-Planbereich nicht vor.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung notwendig
7.2	<u>Geologie</u> Die ingenieurgeologische Stellungnahme vom 09.03.2023 wurde in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Es werden zum Entwurf keine neuen Hinweise gegeben.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
7.2.1	Hinweis Diese Stellungnahme wird aufgrund der elektronischen Vorgangsbearbeitung im LAGB ausschließlich in digitaler Form versendet.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8	Landesstraßenbaubehörde - Regionalbereich West Rabahne 4, 38820 Halberstadt Schreiben vom 24.07.2023	
8.1	Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ der Stadt Osterwieck (Stand: Mai 2023) erhalten Sie von der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt folgende fachtechnische Stellungnahme: 1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes (Bundestrassen)	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8.2	und des Landes (Landesstraßen) ist im Landkreis Harz der Regionalbereich West (RB West) der Landesstraßenbaubehörde (LSBB). 2. Der o. g. Bebauungsplan wird geändert, um die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 m² 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 EH - 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 Gemeindestraße „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

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
9	Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz, Tränkestraße 10, 38889 Blankenburg (Harz) Schreiben vom 24.07.2023	
9.1	Mittels Schreiben vom 26.6.2023 geben Sie uns erneut die Möglichkeit Stellung zum o.a. Vorhaben zu beziehen. Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass unsere bisherigen Stellungnahmen Ihre Gültigkeit behalten. <u>Stellungnahme des TAZV Vorharz vom 13.03.2023 im Wortlaut:</u> „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, Mit Schreiben vom 13.03.2023 hat der TAZV Vorharz zum Vorentwurf eine Stellungnahme abgegeben. Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Die Stellungnahme vom 13.03.2023 wurde im notwendigen Umfang in der Planung berücksichtigt. Eine Anpassung der Planung ist daher nicht notwendig. Nachstehend wird zur Information die Stellungnahme vom 13.03.2023 im Wortlaut wiedergegeben und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt: <u>Berücksichtigung in der Planung:</u> Kenntnisnahme, Von den im Bestandsplan dargestellten Anlagen befinden sich nur 2 Hausanschlüsse innerhalb des Plangebietes. Diese sind für die Bauleitplanung nicht von Bedeu-

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
9.2	<i>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.</i> <i>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.</i> <i>Der TAZV Vorharz ist deshalb in das weitere Verfahren mit einzubeziehen.“</i>	tung. Dennoch wird die Begründung im Sinne der umfassenden Information von Investoren und Behörden ergänzt. wird gefolgt, Die Begründung wird ergänzt.

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10	Avacon Netz GmbH, Ohrleber Weg 5 38364 Schöningen	
	– Bis einschließlich 24.08.2023 ist keine Stellungnahme zur Beteiligung zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen.	

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost PT124 Huylandstraße 18, 38820 Halberstadt	
	– Bis einschließlich 24.08.2023 ist keine Stellungnahme zur Beteiligung zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen.	

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24 Sicherung der Landesentwicklung Neustädter Passage 15, 06122 Halle (Saale) Schreiben vom 04.08.2023	
12.1	Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Osterwieck auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, nahe dem früheren Bahnhofsgelände. Es besteht die Absicht, hier einen großflächigen Einzelhandelsfachmarkt mit 2000 m ² Verkaufsfläche (VKF) für den Vollsortimenter EDEKA zu errichten.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der geplante Standort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes (BP) „Ehemalige Zuckerfabrik“. Diese setzt hier ein Gewerbegebiet (GE) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Die 2. Änderung wird von der vorliegenden Planung nicht berührt. Die vorliegende 3. Änderung des BP „Ehemalige Zuckerfabrik“ ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes zu schaffen. Der BP wird als BP der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.	
12.2	Unsere landesplanerischen Hinweise vom 16.05.2023, Az. 24-20221-287/1 zum Vorentwurf, Stand Februar 2023 wurden in der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nicht beachtet bzw. die gegebenen Hinweise nicht umgesetzt, dementsprechend ergeben zum Entwurf, Stand Mai 2023 erneut die nachfolgenden Hinweise:	Kenntnisnahme, Hierzu ist folgendes zu bemerken: Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24 Sicherung der Landesentwicklung (MID), wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB endete am 13.03.2023. Die Stellungnahme des MID trägt das Datum 16.05.2023 und ging am 19.05.2023 bei der Stadt Osterwieck ein - mehr als 9 Wochen nach der Abgabefrist. Es wurde keine Fristverlängerung seitens des MID beantragt. Somit war auch nicht zu erwarten, dass das MID im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgeben würde. Am 09.05.2023 tagte der Bauausschuss zur Vorbereitung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Stadtrat am 25.05.2023. Mithin ging die Stellungnahme erst 10 Tage nach Beschlussempfehlung des Bauausschusses bei der Stadt Osterwieck ein. Eine Berücksichtigung im Entwurf zur öffentlichen Auslegung war daher nicht möglich.
12.3	I. Die vorliegende Planung ist aufgrund der geplanten Verkaufsraumfläche von max. 2.000 m² und der damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktio-	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung notwendig

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.4	nen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen. II. Die 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ der Stadt Osterwieck ist in einem Raum vorgesehen, in dem sich die Erfordernisse der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009 (REP Harz) sowie dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ für die Planungsregion Harz (2018) als Teilfortschreibung des REP Harz ergeben.	wird gefolgt, Die Erfordernisse der Raumordnung gem. LEP-LSA 2010, REP Harz und Sachlichem Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz (STP) wurden in der Begründung in den Punkten 5.1.1 – Landesentwicklungsplan und 5.1.2 – Regionaler Entwicklungsplan ausführlich behandelt. Weiterhin geht insbesondere die bereits zum Vorwurf erarbeitete Anlage 1 der Begründung „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines EDEKA-Supermarktes in Osterwieck, An der Zuckerfabrik“ (Auswirkungsanalyse) detailliert auf die Erfordernisse Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel ein. In der Stellungnahme der RPGHarz vom 01.03.2023 zur frühzeitigen Beteiligung, die zum Entwurf aufrechterhalten wurde, wurde mitgeteilt, dass die planerische Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP und REPHarz) nachvollziehbar stattfand (siehe vorliegende Abwägung, RN 2.3.3). Zu den Vorgaben der Raumordnung bezüglich großflächigem Einzelhandel wird in der Stellungnahme der RPGHarz ausgeführt (siehe vorliegende Abwägung, RN 2.3.4): <i>„Die Planfläche befindet sich in der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Osterwieck. Somit sind zusammenfassend keine erheblichen regional-planerischen Bedenken gegen das Vorhaben zu äußern.“</i> keine Anpassung der Planung erforderlich
12.5	Bezogen auf großflächige Einzelhandelsvorhaben (nach der Rechtsprechung des BVerwG beginnt die Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche von über 800 m²) gibt der LEP-LSA 2010 in Verbindung mit dem Erlass des MLV vom 02.03.2015 (siehe Rundverfügung Nr. 01/15 des Landesverwaltungsamtes Referat Bauwesen an die unteren Bauaufsichtsbehörden vom 05.03.2015) mit dem Ziel Z 47 eindeutig vor, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen.	wird gefolgt, Zu Ziel Z 47 (Kongruenzgebot) und seiner Berücksichtigung in der Planung sei auf die Auswirkungsanalyse, Kap. IV – Kongruenzgebot (Anlage 1 der Begründung) verwiesen. Im Ergebnis wird in Pkt. 4, Kap. IV Auswirkungsanalyse festgestellt, dass das Kongruenzgebot gem. Ziel Z 47 eingehalten wird. keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.6	Großflächiger Einzelhandel ist dabei an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe (Grundlage LEP-LSA 2010: Z 46 Satz 1, Z 33 bis 35 einschließlich Begründung, Z 26 zur Eigenentwicklung der übrigen Orte) sowie unter den besonderen Voraussetzungen von Z 52 an Grundzentren zu binden. Befindet sich der Standort nicht im Ober- oder Mittelzentrum bzw. nach Maßgabe des LEP-LSA 2010 im Grundzentrum widerspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung. Großflächiger Einzelhandel an einem Standort, der den zentralörtlichen Festlegungen des LEP-LSA 2010 widerspricht, weist typischerweise ein Beeinträchtigungspotenzial auf, das sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) und deshalb die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO erfordert. Im LEP-LSA 2010 wird unter Z 52 Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist außerdem die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im LEP-LSA 2010.	wird gefolgt, Die vorliegende Planung erfüllt die Vorgaben des Z 52 grundsätzlich, da ein ausschließlich der Grundversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb, dessen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst, entwickelt werden soll. Zu Z 52 (Konzentrationsgebot) und seiner Berücksichtigung in der Planung sind in der Wirkungsanalyse, Kap. II – Konzentrationsgebot (Anlage 1 der Begründung) detaillierte Ausführungen nachzulesen. Im Ergebnis wird dort festgestellt: Da der Standort „An der Zuckerfabrik“ im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Osterwieck liegt, wird das Konzentrationsgebot erfüllt, sofern auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Die Einhaltung des Kongruenzgebots und das Beeinträchtigungsverbots wird in der Wirkungsanalyse ebenfalls nachgewiesen (Auswertungsanalyse, Kap. VI – Zusammenfassung). In der Planung wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der Nachweis der Einhaltung des Konzentrationsgebotes gem. Ziel Z 52 LEP-LSA 2010 wurde bereits in Vorentwurf und Entwurf in der Begründung sowie in der Wirkungsanalyse (Anlage 1 der Begründung) geführt. Das Vorhaben widerspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung. Es sei an dieser Stelle nochmals auf die Stellungnahme der RPGHarz verwiesen (RN 2.3 dieser Abwägungstabelle). keine Anpassung der Planung erforderlich.
12.7	Der Stadt Osterwieck wurde im LEP-LSA 2010 keine zentralörtliche Funktion als Oberzentrum oder als Mittelzentrum zugewiesen, aber entsprechend der Festlegung des Ziels Z 13 (Ziffer 3.2.2.) des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ für die Planungsregion Harz als Teilfortschreibung des REP Harz die zentralörtliche	wird gefolgt, Die Funktion der Stadt Osterwieck als Grundzentrum wird in der Begründung in den Punkten 5.1.1 – Landesentwicklungsplan, Abs. „Großflächiger Einzelhandel“ und 5.1.2 – Regionaler Entwicklungsplan, Abs. „Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung“ bereits dargestellt.

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.8	Funktion eines Grundzentrums. Mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wurde der Plan wirksam. Demzufolge hat sich die überörtliche Grundversorgung des Sachlichen Teilplanes auf städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Standorte auszurichten. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Osterwieck gemäß Z 39 LEP-LSA 2010, Ziffer 3.2.2 Z 13 des Sachlichen Teilplans ist in der Beikarte 18 des Sachlichen Teilplanes dargestellt. Der geplante Einzelhandelsstandort befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes. Im Entwurf zur 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ der Stadt Osterwieck mit Stand Mai 2023 wird unter Kapitel 8.2 (Maß der baulichen Nutzung) auf die als Anlage 1 beigefügte Auswirkungsanalyse der GMA „zur geplanten Verlagerung eines EDEKA-Supermarktes in Osterwieck, An der Zuckerfabrik“ Bezug genommen. Die im Gutachten ermittelten Ergebnisse macht sich die Kommune für die vorliegende Planung zu eigen. Darauf hinzuweisen ist, dass dem Gutachter in der o. g. Auswirkungsanalyse allerdings bezogen auf die maximale geplante Verkaufsfläche ein anderer zu betrachtender Wert zugrunde lag als derjenige, der sich aus der 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ der Stadt Osterwieck ergibt. Vorliegend geht es nicht um eine geplante Verlagerung eines EDEKA-Supermarktes in der Stadt Osterwieck von der Bahnhofstraße an den neuen Standort „An der Zuckerfabrik“ und dessen dortige Vergrößerung auf ca. 1.850 m² VKF, sondern um die Errichtung und Verlagerung eines großflächigen EDEKA-Supermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² am neuen Standort. Das Gutachten verweist in Kapitel V. 1.1 auf der Seite 31 darauf, dass die kurzfristige Nachbelegung des freiwerdenden Standortes von EDEKA baurechtlich nicht auszuschließen ist, weshalb die Supermarktverlagerung im Gutachten wie eine Neuansiedlung behandelt wird. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache,	keine Anpassung der Planung erforderlich wird gefolgt, Die Ausführungen in der Stellungnahme sind fachlich korrekt. Es wird die vorgeschlagene Option 1 – entsprechende Überarbeitung der Auswirkungsanalyse – umgesetzt. Es sind nach wie vor max. 1.850 m² VKF für den EDEKA-Markt anzusetzen, zu denen allerdings 150 m² für die Bäckerei mit Café hinzurechnen sind (siehe Auswirkungsanalyse S. 5). Dies ist bei der Festsetzung der max. VKF für das Gesamtobjekt zu berücksichtigen und war grundsätzlich auch von Anfang an in der Auswirkungsanalyse enthalten. Daher muss die Festsetzung der maximalen VKF von 2000 m² beibehalten werden. Die Auswirkungsanalyse wurde entsprechend redaktionell überarbeitet. Wie gefordert wurde die überarbeitete Auswirkungsanalyse mit Email vom 16.08.2023 zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt und bis zum 31.08.2023 um Rückmeldung gebeten. kein Beschluss erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	dass der Gutachter bei seiner Prüfung und Bewertung des Vorhabens nicht die geplante VKF von max. 2.000 m² zugrunde legt. Das Gutachten betrachtet daher jedenfalls bezogen auf die geplante maximale Verkaufsfläche nicht den meiner Entscheidung zu Grunde liegenden Sachverhalt. Die nachfolgend ermittelten Ergebnisse zur Umsatzumverteilung lassen sich daher für den vorliegenden Fall nicht belastbar heranziehen. Von daher gibt es aus raumordnerischer Sicht zwei Optionen: Option 1: Die Auswirkungsanalyse müsste sich am konkreten Vorhaben mit einer geplanten maximalen VKF von 2.000 m² ausrichten (Anpassung der Auswirkungsanalyse auf eine VKF von 2.000 m²). Die geänderten Unterlagen sind der obersten Landesentwicklungsbehörde erneut zur landesplanerischen Abstimmung vorzulegen. Option 2: Auch bestünde die Möglichkeit, die in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte Verkaufsfläche von 1.850 m² in die 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ der Stadt Osterwieck zu übernehmen. Durch die Verringerung der maximalen Verkaufsfläche im Plan und der Begründung würden Planung und Auswirkungsanalyse in Übereinstimmung gebracht. Die geänderten Unterlagen sind der obersten Landesentwicklungsbehörde erneut zur landesplanerischen Abstimmung vorzulegen.	
12.9	In der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines EDEKA-Supermarktes in Osterwieck, An der Zuckerfabrik“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO der Firma GMA mbH mit Datum vom 30.01.2023 wird umfassend auf die Grundlagen, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot eingegangen. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Wettbewerbern im gesamten Einzugsgebiet bei max. 8-9 % liegen werden und nachhaltig schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum im Sinne des § 11	wird gefolgt, Wie vorstehend unter RN 12.8 erläutert, wurde die vom MID vorgeschlagene Option 1 gewählt, um die Auswirkungsanalyse mit der Planung in Einklang zu bringen. kein Beschluss erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.10	Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Bei der Prüfung und Bewertung wurde wie bereits obig ausgeführt jedoch nur eine geplante Verkaufsfläche von ca. 1.850 m² zugrunde gelegt (nicht die geplanten maximalen VKF von 2.000 m²). Die Planung und Auswirkungsanalyse sind in Übereinstimmung zu bringen. Näher zu klären ist zudem, ob tatsächlich eine Weiternutzung des Bestandsstandortes durch EDEKA, eine Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt oder eine Nachnutzung durch einen systemungleichen Wettbewerber erfolgt.	Kenntnisnahme, Über die Art einer eventuellen Weiternutzung des Bestandsstandortes ist nach derzeitigem Wissensstand nichts bekannt. Daher können hierzu keine Aussagen getroffen werden. keine Anpassung der Planung erforderlich
12.11	Laut Gutachter sind innerhalb der Nahversorgungslage an der Bahnhofstraße die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, danach dürften die Umsatzrückgänge bereits bei Zugrundelegung einer VKF von ca. 1.850 m² am geplanten Standort bei ca. bis zu 14 % liegen. Von noch höheren Werten ist bei Zugrundelegung einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² auszugehen. Hiervon wird primär der weitergenutzte Bestandsmarkt von EDEKA betroffen sein. Ein Marktaustritt des EDEKA-Marktes am Bestandsstandort ist nicht auszuschließen.	Kenntnisnahme, Auch in der überarbeiteten Auswirkungsanalyse ist eine max. VKF von 1.850 m² für den EDEKA-Markt zugrunde gelegt (siehe Ausführungen unter RN 12.8). Die Festsetzung einer maximalen VKF von 2.000 m² resultiert daraus, dass die Bäckerei mit Café ebenfalls mit 150 m² in das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einzubeziehen ist. Daher kommt der Gutachter GMA auch in der überarbeiteten Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umsatzrückgänge bei ca. 13 – 14% liegen werden (überarbeitete Auswirkungsanalyse S. 40). Die in der Stellungnahme des MID geäußerte Vermutung, dass die Umsatzrückgänge noch höher liegen würden, kann also gutachterlich nicht bestätigt werden. Über die Art der Weiternutzung des Altstandortes können wie vorstehend unter RN 12.10 erläutert derzeit keine Aussagen getroffen werden. keine Anpassung der Planung erforderlich
12.12	Durch die Neuerrichtung des EDEKA-Marktes „An der Zuckerfabrik“ wird also die Nahversorgungslage an der Bahnhofstraße geschwächt, auch unter dem Gesichtspunkt, dass der neue Markt nur in 300 m Entfernung vom Bestandsmarkt EDEKA errichtet werden soll.	wird nicht gefolgt, Auch der Bereich „An der Zuckerfabrik“ ist stadträumlich zum Versorgungsstandort Bahnhofstraße zu rechnen. Daher stellt die Neuerrichtung eines modernen Einzelhandelsmarktes eine Stärkung des Gesamtstandortes Bahnhofstraße und natürlich auch der Nahversorgungslage im Grundzentrum Stadt Osterwieck inkl. Verflechtungsbereich dar. keine Anpassung der Planung erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.13	Falls der EDEKA-Markt am Bestandsstandort aus dem Markt austritt, sollte sichergestellt werden, dass eine Nachnutzung durch einen systemungleichen Wettbewerber erfolgt.	wird nicht gefolgt, Der genannte Bestandsstandort befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des BPlans „Ehemalige Zuckerfabrik“ Osterwieck. Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können sich jedoch nur auf dessen Geltungsbereich beziehen. Daher ist es im Rahmen der vorliegenden Planung nicht möglich, Vorgaben zur Nachnutzung des Bestandsstandortes zu machen. keine Anpassung der Planung erforderlich
12.14	Entsprechend Z 52 LEP-LSA 2010 ist das Sortiment des geplanten Marktes an diesem Standort auf Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeartikel in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen und die Randsortimente auf 10 % zu begrenzen. Hierbei hält die oberste Landesentwicklungsbehörde ein zu verkaufendes Randsortiment von max. 10 % (nicht 15 %, S. 24, Ziff. 2. GMA) Anteil an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes am Standort für angemessen. Eine deutliche Unterordnung zum erlaubten Sortiment muss dabei angestrebt werden, da sich der geplante Markt nur in einem Grundzentrum befindet (ausnahmsweise im Grundzentrum mit nur begrenztem Sortiment, siehe LEP-LSA 2010, Z 52).	wird teilweise gefolgt, Es sei eingangs erwähnt, dass die RPGHarz in ihrer Stellungnahme zur Planung insbesondere zur Überschreitung der 10%-Vorgabe für das Randsortiment „... <i>zusammenfassend keine erheblichen regionalplanerischen Bedenken gegen das Vorhaben</i> ...“ vorbringt (siehe RN 2.3.4 vorliegende Abwägungstabelle). Dennoch soll mit der Planung auf die nebenstehend aufgeführte Vorgabe des Ziels Z 52 des LEP-LSA 2010 reagiert werden. Bei der Planung handelt es sich um einen sogenannten Angebotsplan, dessen Festsetzungsmöglichkeiten im § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes verbindlich und abschließend vorgegeben sind. Sortimentsfestsetzungen sind nicht Bestandteil der Regelungsmöglichkeiten des § 9 BauGB und können daher auch nicht im Rahmen des vorliegenden Angebotsplanes festgesetzt werden. Der Investor erklärte sich mit Email vom 08.08.2023 damit einverstanden, dass der Anteil der Randsortimente die Vorgabe von 10 % nicht übersteigen soll. Dies wird insbesondere auch vertraglich abgesichert. Da eine Festsetzung wie vorstehend erläutert planungsrechtlich nicht möglich ist, wird stattdessen diese Vorgabe in die Planzeichnung übernommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Damit sind Behörden und Investoren hinreichend über diese im Angebotsplan gem. § 9 BauGB nicht festsetzbare Vorgabe der Landesplanung informiert und daran gebunden. Für das konkrete Vorhaben wird die 10%-Vorgabe vertraglich abgesichert. kein Beschluss erforderlich

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.15	Hinweis: Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen. Nähere Informationen finden Sie unter www.regionale-planung.de .	wird gefolgt, Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz (RPG Harz) wurde selbstverständlich zur Planung beteiligt. Zum Vorentwurf gab sie mit Schreiben vom 01.03.2023 eine Stellungnahme ab, die zur Beteiligung zum Entwurf mit Schreiben vom 05.07.2023 aufrechterhalten wurde (siehe vorliegende Abwägungstabelle RN 2). Gem. Stellungnahme der RPG Harz vom 01.03.2023 fand eine planerische Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP und REPHarz) nachvollziehbar statt, zusammenfassend wurden keine erheblichen regionalplanerischen Bedenken gegen das Vorhaben geäußert (siehe vorliegende Abwägungstabelle RN 2.3.3 und 2.3.4). keine Anpassung der Planung erforderlich
12.16	Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.	wird gefolgt, Wie der Begründung und der Auswirkungsanalyse (Anlage 1 zur Begründung) zu entnehmen ist, wurden die Ziele der Raumordnung in der Planung berücksichtigt. keine Anpassung der Planung erforderlich
12.17	Hinweis zum Raumordnungskataster Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 Abs. 1 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt, welches die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nachweist. Auf Antrag stellen wir gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Frau Hartmann (Tel.: 0345/6912-801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtlicher LS 489).	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich
12.18	Hinweis zur Datensicherung Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das ROK des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, ausschließlich auf elektronischem Weg an die Poststelle des MID (poststelle-mid@sachsen-anhalt.de) unter Bezugnahme auf unser Aktenzeichen im Betreff Ihrer E-Mail eine Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getrete-	wird gefolgt, Die geforderten Unterlagen werde'n nach Rechtskraft der Planung wie gewünscht zur Verfügung gestellt. keine Anpassung der Planung erforderlich.

BPlan „Ehemalige Zuckerfabrik“, 3. Änderung, Osterwieck

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2023 bis 24.07.2023

Stand: 24. August 2023

RN	TÖB, Datum Schreiben Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.19	nen Planung einschließlich der Planbegründung zu übersenden bzw. mich in gleicher Form von der Genehmigung / Aufhebung der o. g. Maßnahme in Kenntnis zu setzen. Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.	Kenntnisnahme, keine Anpassung der Planung erforderlich.
12.20	Die geänderten Unterlagen sind der obersten Landesentwicklungsbehörde erneut zur landesplanerischen Abstimmung vorzulegen.	wird gefordert, Wie gefordert wurde die überarbeitete Auswirkungsanalyse mit Email vom 16.08.2023 zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegt und bis zum 31.08.2023 um Rückmeldung gebeten. keine Anpassung der Planung erforderlich

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 18.07.2023,
- DB AG - DB Immobilien, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig, Schreiben vom 26.07.2023,
- Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 20 04 60, 06005 Halle (Saale), Schreiben vom 24.07.2023,
- Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi), Braunschweiger Straße 87/88, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 23.06.2023,
- GDMcom GmbH, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig, Schreiben vom 27.06.2023,
- Harz Energie Netz GmbH, Postfach 16 11, 37506 Osterode am Harz, Schreiben vom 21.07.2023,
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg, Schreiben vom 28.06.2023,
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Halberstadt Große Ringstr. 28, 38820 Halberstadt, Schreiben vom 01.08.2023,
- Stadt Halberstadt, Domplatz 49, 38820 Halberstadt, Schreiben vom, 28.06.2023,
- Stadt Goslar - Die Oberbürgermeisterin, Fachbereich 3, Fachdienst Stadtplanung, Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar, Schreiben vom 26.06.2023,
- Gemeinde Huy, Bahnhofstr. 243, 38838 Huy, OT Dingelstedt, Schreiben vom 24.07.2023.

Von weiteren beteiligten Behörden, Nachbargemeinden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind bis einschließlich 24.08.2023 keine Stellungnahmen eingegangen.

2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Gem. Niederschrift vom 26.07.2023 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Zuckerfabrik“ für die Ortschaft Osterwieck wurden die vom 21.06.2023 bis einschließlich 24.07.2023 öffentlich ausgelegten Unterlagen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Zuckerfabrik“ 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, den 24. August 2023