



Hansestadt Osterburg (Altmark)

Landkreis Stendal

Bebauungsplan Nr. 9

Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“

Fassung: Entwurf
Stand: Februar 2026

Begründung

Planverfasser im Auftrag der
LÜSAKO GmbH, Hamburg

Dipl.- Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-1-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Planungsgrundlagen	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Planungsablauf	7
1.4 Raumordnerische Vorgaben	7
1.5 Geltungsbereich	16
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
2. Begründung	17
2.1 Allgemein	17
3. Begründung der Art und Maß der baulichen Nutzung	18
3.1 Art der baulichen Nutzung	18
3.2 Maß der baulichen Nutzung	18
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	19
3.4 Verkehrserschließung	19
3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	20
3.6 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	20
3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
3.8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	22
4. Belange der Geologie und des Bergwesens	26
5. Belange der Verkehrserschließung	26
5.1 Fließender Verkehr	26
5.2 Ruhender Verkehr	28
5.3 Örtlicher Personennahverkehr	29
5.4 Radverkehr	29
6. Belange der stadttechnischen Erschließung	29
6.1 Trinkwasserversorgung	29
6.2 Schmutzwasserentsorgung	29
6.3 Niederschlagswasserentsorgung	30
6.4 Löschwasserversorgung	32
6.5 Elektroenergieversorgung	33
6.6 Gasversorgung	33
6.7 Fernmeldeversorgung	34
6.8 Müll- und Abfallentsorgung	35
7. Belange des Bodenschutzes	35
8. Belange des Denkmalschutzes	36
9. Belange des Gewässerschutzes	40
10. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes	42
11. Belange des Immissionsschutzes	42
12. Belange der Landwirtschaft	44
13. Belange der Vermessung	47
14. Belange des Natur- und Umweltschutzes, Umweltbericht	47
15. Flächenbilanz	48
16. Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
17. Quellennachweis	49



TABELLENVERZEICHNIS

	Seite
Tabelle 1 Artenliste Bäume.....	21
Tabelle 2 Artenliste Sträucher.....	21
Tabelle 3 Flächenbilanz.....	48

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Beikarte 10: Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Hansestadt Osterburg.....	4
Abb. 2 Landesentwicklungsplan 2010 f.d. Land Sachsen-Anhalt (LEP2010) Ausschnitt.....	8
Abb. 3 Ausschnitt aus der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt Erster Entwurf zur Neuaufstellung, Stand 20.12.2023.....	9
Abb. 4 Regionaler Entwicklungsplan Altmark, 2005, Ausschnitt.....	11
Abb. 5 REP Altmark 2027, Ausschnitt.....	12
Abb. 6 REP Altmark 2027, Festlegungskarte 3: Nahbereiche, Ausschnitt.....	13
Abb. 7 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark).....	17
Abb. 8 Funktionsskizze einer Blänke (Klein- und Temporärgewässer).....	25
Abb. 9 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark), grau schraffierte Flächen: Archäologische Denkmalsbereiche, gelb schraffierte Fläche: historische Siedlungsbereiche.....	37
Abb. 10: Gebietskarte Flurbereinigungsverfahren A 14 – Krevese.....	48
Abb. 11 Flurbereinigungsverfahren A 14 – Krevese, Auszug aus der Karte zum Wege- und Gewässerplan.....	48

ANLAGEN

Umweltprüfung für das Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“, Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung, IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GmbH, Stendal, Juni 2025

Unterlage zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ Osterburg Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GmbH, Stendal, Juni 2025

Bericht zur Erfassung der Brutvögel und der Herpeten im Jahr 2025 für das Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ Osterburg, IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GmbH, Stendal, Juni 2025



1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlass

In seiner Sitzung am 05.11.2024 hat der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) den Aufstellungsbeschluss IV/2024/088 des Bebauungsplans Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungs- und Amtsblatt der Hansestadt Osterburg Nr. 13/2024 vom 30.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Osterburg ist das konkrete Anliegen eines privaten Vorhabenträgers auf dem Gelände der Gemarkung Krumke Flur 7, Flurstücke 395/127, 141(tlw.), 494 und 498 (ehemals Teilfläche aus 136/1) sowie der Gemarkung Osterburg Flur 13, Flurstücke 281/1, 282/1, 283/1, 279/2, 275/3 und 370 (ehemals Teilfläche aus 274/4) das Planungs- und Baurecht zu schaffen. Der Geltungsbereich des Plangebietes weist eine Größe von ca. 23 ha auf.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und der größere, westliche Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. In der Beikarte 10 der Ergänzung zum Regionalen Entwicklungsplan Altmark (REP ALTMARK) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ist der Bereich des Plangebietes als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe am Zentralen Ort festgeschrieben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planvorhaben zur Errichtung und Betrieb eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO bauplanungsrechtlich vorbereitet.

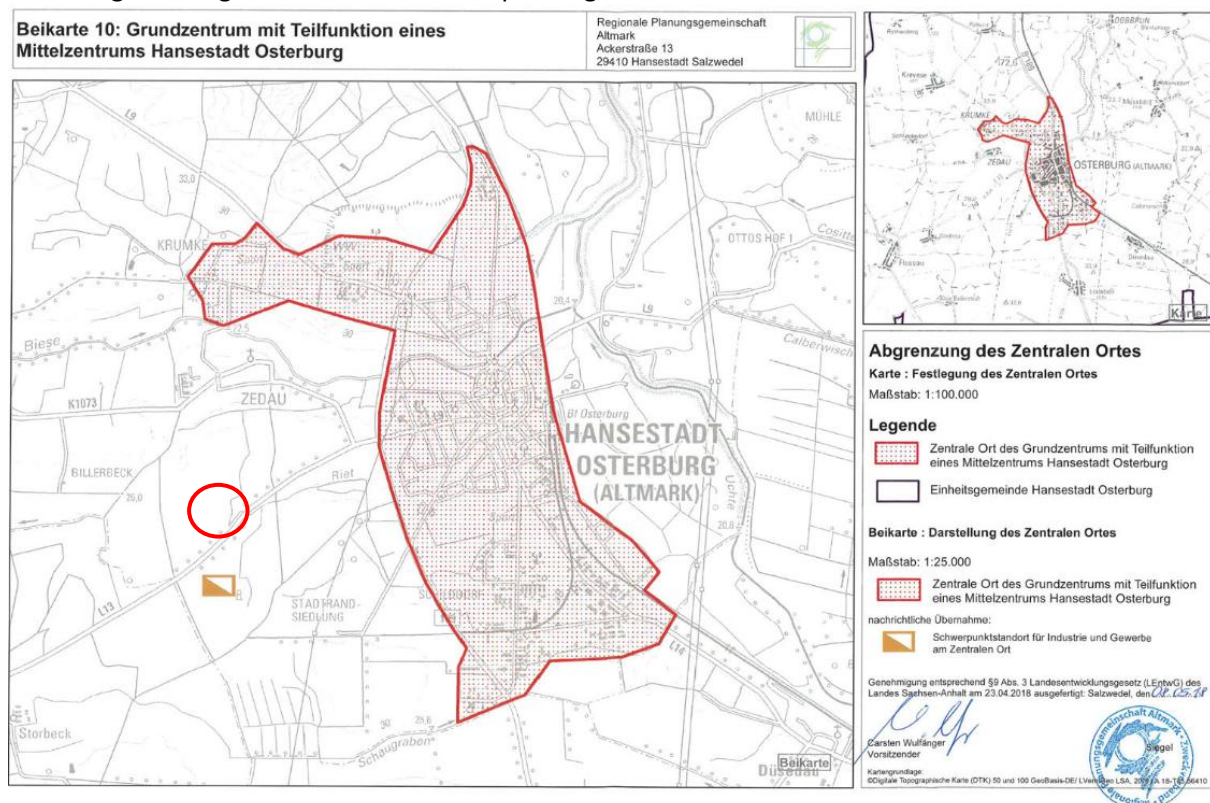


Abb. 1: Beikarte 10: Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Hansestadt Osterburg, Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP ALTMARK) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“, Plangebiet innerhalb roter Kreis-Markierung

Quelle:

https://www.altmark.eu/fileadmin/altmark_eu/inhalte/RePIA/TP_Daseinsvorsorge_Endstand/Beikarten_Farbe_eingescannt_und_ausgefertigt_opt.pdf

Mit der Planung soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet



werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung liegt als Anhang bei. Als Anlage 1 zur Umweltprüfung liegt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9 bei.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung des Planungsziels verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die getroffene Darstellung eines Industrie- und Gewerbegebietes gemäß §§ 8 und 9 BauNVO ist städtebaulich begründet. Der westliche, wesentliche größere Teil des Plangebietes ist im seit 30.01.2024 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterburg als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der kleinere östliche Teil des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg hat in seiner Sitzung am 05.11.2024 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich dieser Fläche beschlossen. Diese soll ebenfalls als gewerbliche Baufläche der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche zugeschlagen werden. Eine ausführliche Auseinandersetzung über den Standort und mögliche Alternativen zu den gewerblichen Bauflächen sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan erfolgt. Hier wurden die Alternativen berücksichtigt und abgewogen und schlussendlich genehmigt.

Die Analyse des Bestandes an gewerblichen Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergab, dass in der EHG Stadt Osterburg nur noch gewerbliche Bauflächen geringer Größe zur Verfügung standen. Aus diesem Grund und wegen der Lagegunst direkt an der Autobahnanschlussstelle Osterburg erfolgte hier die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche. So kann auch großflächigeren Gewerbeansiedlungsanfragen entsprochen werden. Für Alternativstandorte dieses Plangebietes müsste der Flächennutzungsplan der Stadt geändert und Flächen umgewidmet werden, die für andere Nutzungen vorgesehen sind.

Das geplante Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Standortes Osterburg hinsichtlich gewerblicher Ansiedlungen.

Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungsgefüges nicht die städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Osterburg.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlanG LSA) vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA Nr. 01/2026, wirksam seit dem 01. Februar 2026)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes-Sachsen Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025



- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666) neugefasst durch Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I, 1991 I S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA), vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt mit Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025 zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, in Kraft getreten am 23. März 2005
- Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplan Altmark (REP ALTMARK) 2005 um den Sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ für die Planungsregion Altmark, beschlossen durch die Regionalversammlung am 28.06.2017, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 23.04.2018
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 3334) geändert worden ist
- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1858), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 71),
- Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108)



1.3 Planungsablauf

In seiner Sitzung am 05.11.2024 hat der Stadtrat der Hansestadt Osterburg den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungs- und Amtsblatt der Hansestadt Osterburg (Altmark) Nr. 13/2024 vom 30.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung wurde vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg am 09.09.2025 angenommen und zur öffentlichen Auslegung zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt. Der Beschluss wurde im Mitteilungs- und Amtsblatt der Hansestadt Osterburg (Altmark) Nr. 10/2025 vom 27.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 29.09.2025 bis einschließlich 30.10.2025 statt.

Mit dem Anschreiben per Mail vom 01.10.2025 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen und in den Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden enthaltenen, relevanten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden gegeneinander intern abgewogen, und in die vorliegenden Fassung Entwurf, Stand Februar 2026 eingearbeitet.

Es sind folgende weitere Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Billigung des Entwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Stadtrat,
- Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf,
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs,
- Abwägungsbeschluss des Gemeinderates sowie Beschluss zur Annahme der Satzungsfassung des Bebauungsplanes,
- Satzungsbeschluss,
- Ausfertigung und Bekanntmachung.

1.4 Raumordnerische Vorgaben

(Stellungnahmen: Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt, Halle v. 29.10.2025; Regionale Planungsgemeinschaft Altmark v. 24.10.2025)

Der Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet "Abfahrt BAB 14" ist aufgrund der Lage im Außenbereich, der Größe des Plangebietes von ca. 23,3 ha, der Festsetzung eines Industriegebietes und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen raumbedeutsam. Der Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet "Abfahrt BAB 14" der EHG Hansestadt Osterburg (Altmark) als raumbedeutsame Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Es werden allerdings Grundsätze der Raumordnung berührt.

Landesplanung

Im rechtskräftigen **Landesentwicklungsplan 2010** sind für den Raum Osterburg folgende raumordnerische Festsetzungen enthalten. Mittlerweile liegt der Zweite Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes, Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025 vor, welcher im Zeitraum vom 15. September 2025 bis einschließlich 17. Oktober 2025 öffentlich ausgelegt wurde.



Zentralörtliche Zuordnung

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) ist die Stadt Osterburg gemäß Ziel Z 38 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgeschrieben. Laut dem Ziel Z 56 (LEP-LSA 2010) ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.

Im Zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes (LEP 2025) sind die Hansestadt Osterburg (Altmark) und die Hansestadt Seehausen (Altmark) als gemeinsames Mittelzentrum festgeschrieben, also höher eingestuft.

Mittelzentren sind als regional bedeutsame Wirtschafts- und Infrastrukturstandorte zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ist durch sie in ihrem Verflechtungsbereich sicherzustellen.

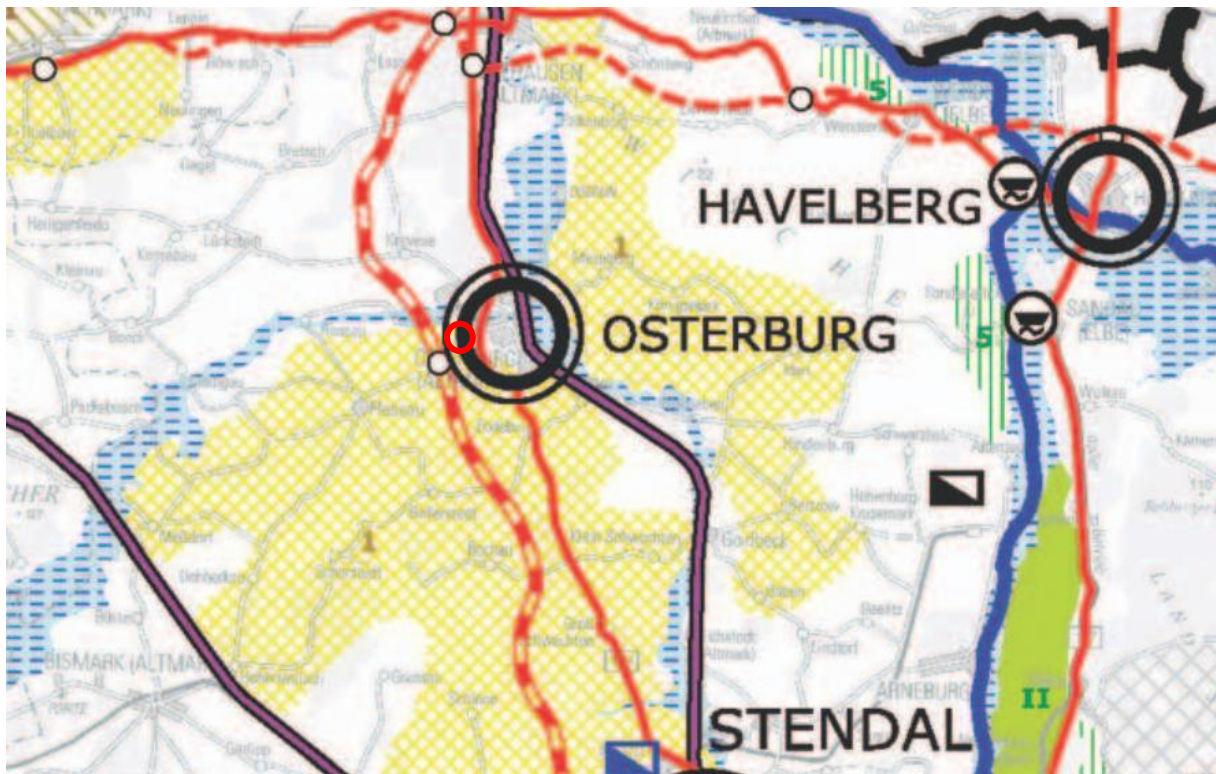


Abb. 2: Landesentwicklungsplan 2010 für das Land – Sachsen - Anhalt (LEP2010), Ausschnitt Plangebiet innerhalb roter Markierung

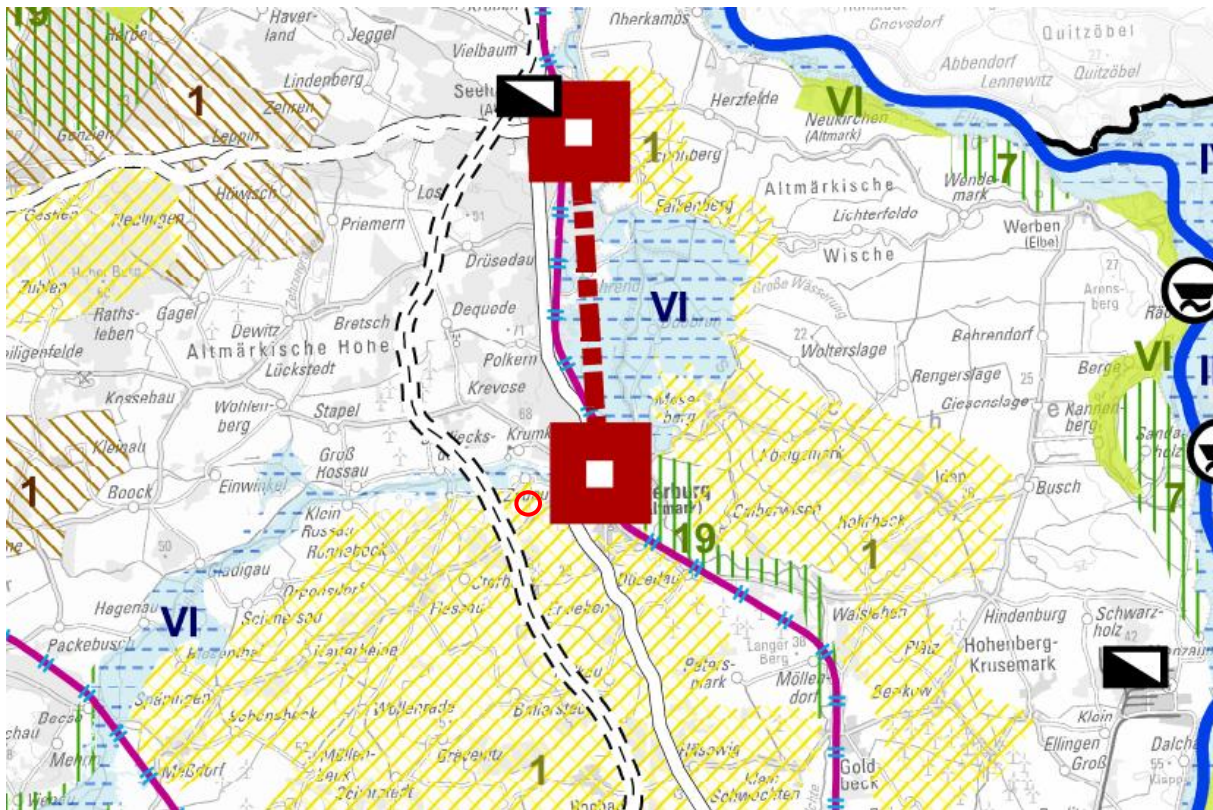


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, Darstellung der Verwaltungsgrenzen auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2025]/021725 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:250.000 (DTK205)©GeoBasis-DE/BKG (12/2022) dl-de/by-2-0

Plangebiet innerhalb roter Markierung

Vorranggebiete

Vorranggebiet für Hochwasserschutz

Im LEP 2010 ist u. a. die Bereiche der Flüsse Biese und Uchte als Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgeschrieben.

Im Zweiten Entwurf LEP 2025 werden unter Pkt. Z 7.2.1-2 die Vorranggebiete für Hochwasserschutz genannt. Hier liegt das Gebiet Nr. VI. Milde-Biese-Aland.

Das Plangebiet ist durch diese Festreibungen nicht betroffen

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Gemäß LEP-LSA 2010 (Z 129) sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Sowohl im LEP 2010 wie auch im Zweiten Entwurf LEP 2025 ist unter Nr. 1 Teile der Altmark als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgeschrieben.

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung insofern nicht betroffen, als dass der westliche, wesentlich größere Teil des Plangebietes bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Für den kleinen östlichen Teil wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates in die Wege geleitet.



Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Im 2. Entwurf des LEP 2025 ist unter Nr. 19 „Niederungen der Altmark“ ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgeschrieben.

Das festgeschriebene Vorbehaltsgebiet befindet sich ebenfalls im Osten der Bahnlinie in einer Entfernung von ca. 2,6 km Luftlinie. Das Plangebiet ist bedingt durch diese Entfernung davon nicht betroffen.

Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße

Dazu zählt die Bundesstraße B 189, welche in Nord-Süd-Richtung westlich der Ortslage Osterburg verläuft. Diese Feststellung gilt sowohl für LEP 2010 wie auch für den Zweiten Entwurf des LEP 2025.

Das Plangebiet befindet sich westlich der B 189 und unmittelbar nördlich der Landesstraße L 13. Die B 189 ist für eine günstige Erreichbarkeit des Plangebietes von großem Vorteil.

Autobahn und autobahnähnliche Fernstraße

Im LEP 2010 wird dazu festgeschrieben:

Lückenschluss der A 14, Teilabschnitt Magdeburg über Stendal bis zur Landesgrenze Brandenburg und Weiterführung in Richtung Schwerin (Wismar A 20) zur Erschließung der Altmark und als Verbindung zur Nord- und Ostsee. (Im Zweiten Entwurf LEP 2025 lediglich zeichnerische Darstellung als Bundesautobahn - Planung ohne weitere Erwähnung im Textteil).

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der planfestgestellten Trasse der A 14 an der Anschlussstelle der A 14 mit der L 13. Die Einfahrt zum Plangebiet befindet sich ca. 800 m östlich der Anschlussstelle. Dieser Umstand begünstigt die Auswahl des Standortes.

Überregionale Schienenverbindung

Im LEP 2010 steht geschrieben:

Für den Eisenbahnverkehr im nationalen Netz sind die Relationen u. a. Magdeburg-Stendal/Salzwedel (- Uelzen)/Wittenberge für den Personen- und Güterverkehr auszubauen. Im Zweiten Entwurf des LEP 2025 heißt es: Unter Vorhaben im nationalen Schienennetz (Z 5.3.2-2): Die Strecken des nationalen Netzes Magdeburg – Stendal (-Wittenberg) (Hochleistungskorridor) und Magdeburg - Stendal - Salzwedel (-Uelzen) (Hochleistungskorridor) sind auf 200 Kilometer pro Stunde auszubauen.

Die Eisenbahngleise verlaufen in Nord-Süd-Richtung östlich der Ortslage Osterburg. Die kürzeste Entfernung zwischen dem Plangebiet und der Bahngleise beträgt ca. 2,6 km. Trotzdem kann sich der Ausbau des Schienennetzes für Gewerbeansiedlungen im Plangebiet als förderlich erweisen.

Weitere Faktoren

In der Beikarte 1 zum LEP 2010 „Überregionale Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung“ sowie in der Festlegungskarte 1 – Raumstruktur zum Zweiten Entwurf zur Neuaufstellung befindet sich die Hansestadt Osterburg (Altmark) auf der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse in Richtung Norden (Z 2.4-1).



Regionalplanung

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion **Altmark** rechtskräftig durch die öffentliche Bekanntmachung seit 23.03.2005, Ergänzung des REP Altmark um den Sachlichen Teilplan "Wind" (REP Wind) vom 18. Januar 2013 einschließlich 1. Änderung vom 19. Januar 2015 und 2. Änderung vom 11. September 2018, Ergänzung des REP Altmark um den Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" (REP Daseinsvorsorge) rechtswirksam vom 23. Mai 2018, 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2027) vom 26. März 2025, sind für die Hansestadt Osterburg (Altmark) folgende Erfordernisse der Raumordnung festgeschrieben.

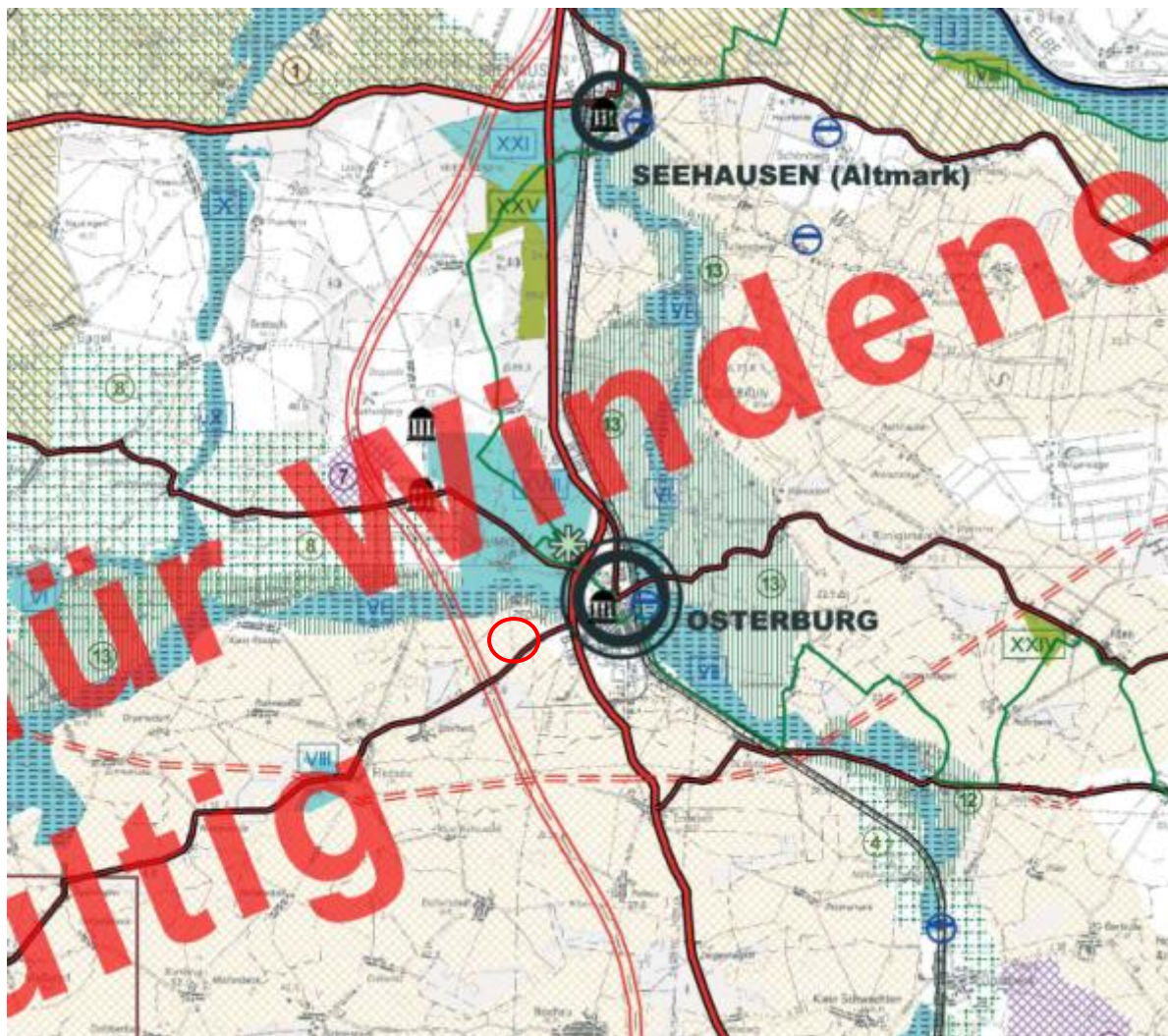


Abb. 4: REP Altmark, 2005, Ausschnitt, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark hat auf ihrer 98. Sitzung am 26. März 2025 den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Altmark 2027 (REP Altmark 2027) beschlossen (Beschlussdrucksache Nr. 2/2025). Vom 5. Mai bis zum 5. August 2025 haben öffentliche Stellen und die Öffentlichkeit Gelegenheit, Bedenken, Anregungen und Hinweise zum 1. Entwurf des REP Altmark 2027 vorzubringen.

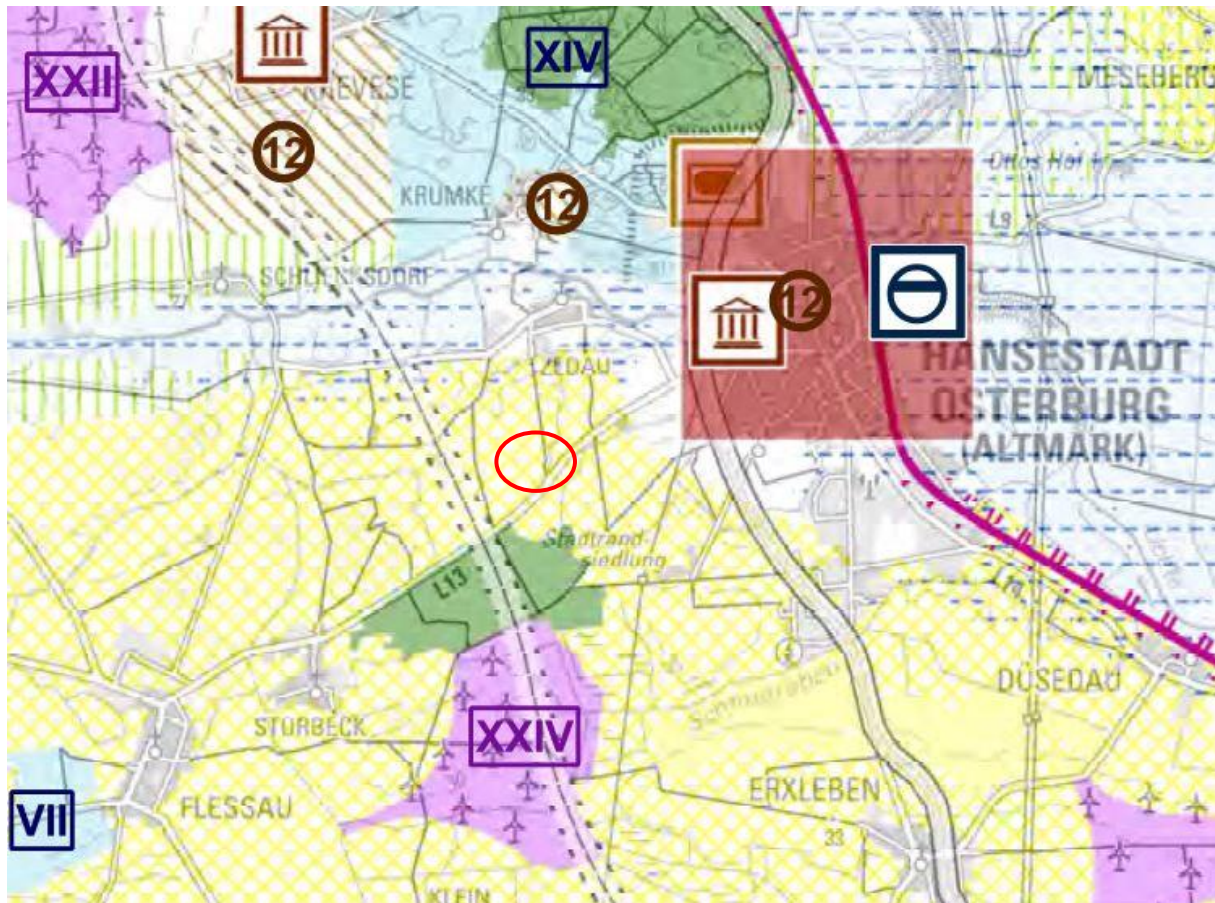


Abb. 5: REP Altmark 2027, Ausschnitt, Plangebiet innerhalb roter Markierung, Quelle: <https://dv.rpg-altmark.de/beteiligung>

Zentralörtliche Zuordnung

Sowohl im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 wie auch im sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“, in Kraft seit 23.05.2018 ist die Hansestadt Osterburg (Altmark) als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgeschrieben.

Im REP Altmark 2005 (5.5.3.1. Z) sind alle Zentralen Orten als regional bedeutsame Standorte für Industrieanlagen und Gewerbe festgelegt.

Im STP „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ist die Hansestadt Osterburg (Altmark) als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt (5.3.3.Z, Nr. 3). Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgt in der Beikarte 10 zum o. g. STP.

Im 1. Entwurf der Neuaufstellung des REP Altmark 2027 ist die Hansestadt Osterburg (Altmark) als Mittelzentrum (Pkt. 2.5.2) festgelegt. Das entspricht der Ausweisung im Zweiten Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt.

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (LEP 2010; Z 34).



Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden. (LEP 2010; G 47)

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie – und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. (LEP 2010; Z 56)

Das Mittelzentrum Hansestadt Osterburg (Altmark), befindet sich im Mittelbereich Hansestadt Osterburg (Altmark) gem. REP Altmark 2027.

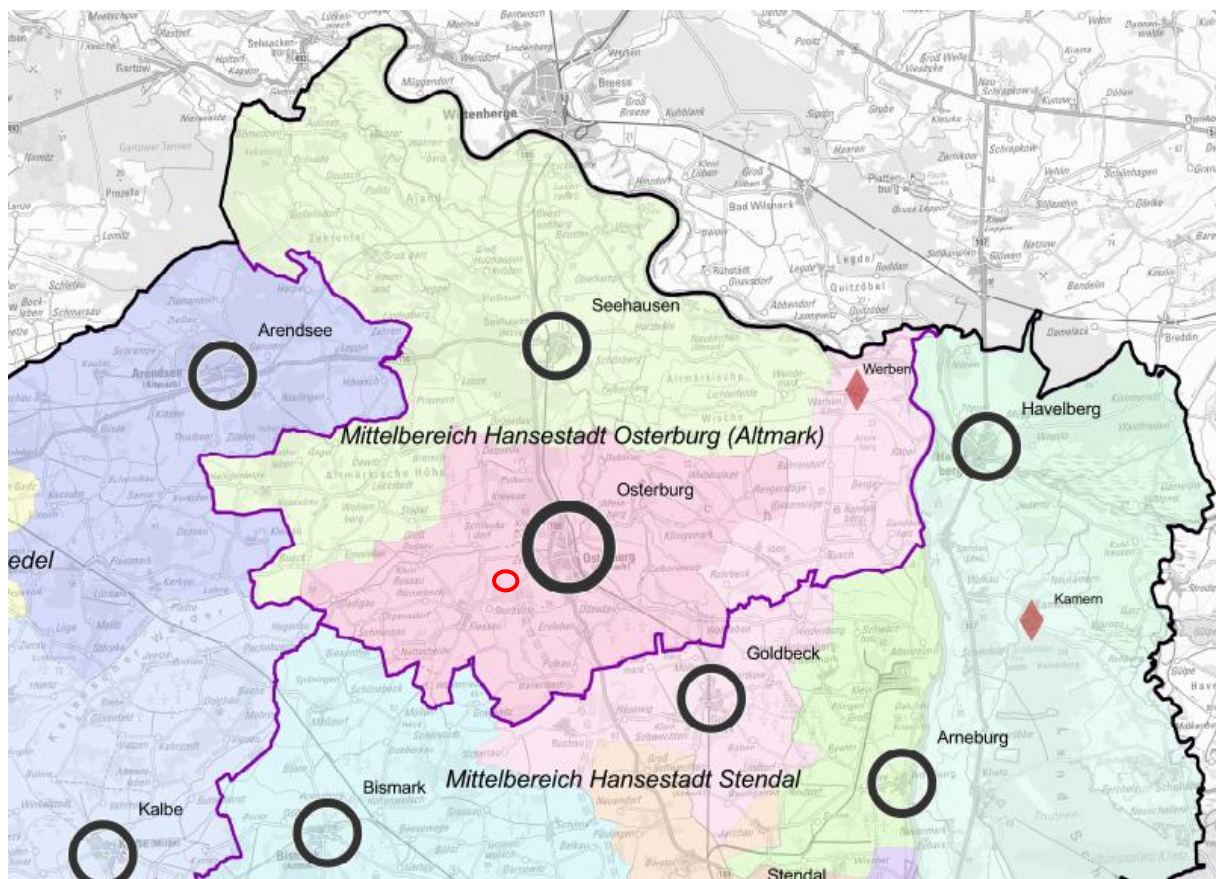


Abb. 6: REP Altmark 2027, Festlegungskarte 3: Nahbereiche, Ausschnitt, Plangebiet innerhalb roter Kreismarkierung, Quelle: <https://dv.rpg-altmark.de/beteiligung>

Vorranggebiete

Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Im Bereich der Hansestadt Osterburg (Altmark) sind im REP Altmark 2005 zwei Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgeschrieben:

Nr. VI: Aland-Biese und Nr. VII: Uchte

Das Vorranggebiet Nr. VI befindet sich nördlich des Plangebietes und fängt hinter der Ortschaft Zedau an, welche eine Entfernung von ca. 1,0 km (Luftlinie) von der nördlichen Grenze des Plangebietes aufweist. Das Vorranggebiet Nr. VII befindet sich östlich der Bahn ca. 1,6 km (Luftlinie) von der östlichen Grenze des Plangebietes entfernt. Beide Vorranggebiete berühren das Plangebiet nicht.



Im REP Altmark 2027 erfolgt keine nähere Bezeichnung der Vorranggebiete für Hochwasserschutz. Sie sind der Festlegungskarte zu entnehmen. Im Bereich des Plangebietes wurde die Ausdehnung aus dem rechtskräftigen REP Altmark beibehalten.

Vorranggebiete für Wassergewinnung

Unter Nr. XVII – Osterburg ist im REP Altmark 2005 das für die Region bedeutsame Vorranggebiet festgeschrieben.

Die südliche Grenze des Vorranggebietes befindet sich nahe der Ortschaft Zedau nördlich des Plangebietes. Die Entfernung zwischen der südlichen Grenze des Vorranggebietes und der nördlichen Grenze des Plangebietes beträgt ca. 1,0 km (Luftlinie), so dass hier keine negative Auswirkungen auf das Vorranggebiet zu erwarten sind.

Im REP Altmark 2027 ist das Gebiet unter der Nr. XIV – Osterburg festgeschrieben. An der Lage zum Plangebiet hat sich keine Änderung ergeben.

Vorranggebiet für die Forstwirtschaft (Z 7.1.2-1)

Im REP Altmark 2027 sind nördlich und südwestlich der Hansestadt Osterburg (Altmark) Vorranggebiete für die Forstwirtschaft festgeschrieben.

Das südwestlich gelegene Gebiet liegt südlich der L 13 und beiderseits der planfestgestellten BAB 14 und damit südlich bis südwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 430 bis 475 m.

Mögliche Auswirkungen werden im Umweltbericht untersucht.

Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie (Z 6.2.1-1)

Im REP Altmark 2027 ist südwestlich der Hansestadt Osterburg (Altmark) das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie Nr. XXIV – Storbeck festgeschrieben.

Es liegt beiderseits der planfestgestellten BAB 14 und damit südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 1,6 km.

Diese Festschreibung kommt dem Plangebiet entgegen, denn mit der Erzeugung von umweltfreundlich erzeugtem Strom in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet können wichtige Synergieeffekte erzielt werden.

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielstellungen. Der REP Altmark 2005 ergänzt das Ziel Z 129 des LEP – LSA 2010 mit dem Ziel 5.6.1.1. Z, das in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Teile der Altmark einschließlich Schollener Land sind im REP Altmark 2005 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgeschrieben. Im REP Altmark 2027 werden die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft als Nr. 1 – Teile der Altmark bezeichnet.

Das Plangebiet ist davon betroffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der größere, westliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für den kleineren Teil im Osten des Plangebietes hat der Stadtrat der Hansestadt Osterburg den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits gefasst. In der 2. Änderung ist geplant, eine landwirtschaftliche Fläche als gewerbliche Baufläche auszuweisen und im Gegenzug ein als gewerbliche Baufläche ausgewiesenes Areal in landwirtschaftlich genutzte Fläche umzuwandeln. Der begünstigende Faktor für das Plangebiet ist die Nähe des



Autobahnanschlusses der L 13 an die planfestgestellte A 14. Im Verfahren zur Aufstellung des nunmehr rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung der gewerblichen Baufläche nach intensivem Abwägungsprozess erfolgt, so dass hier darauf verzichtet werden kann.

Vorbehaltsgebiet eines ökologischen Verbundsystems

Betreffs des Bereiches der Hansestadt Osterburg ist im REP Altmark 2005 unter Nr. 13: Milde-Biese-Niederung ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgeschrieben.

Das festgeschriebene Vorbehaltsgebiet zieht sich vom Osten der Ortslage Osterburg in Richtung Norden und Westen und weiter nach Süden. Es hat keine Berührungspunkte mit dem Plangebiet, da es ca. 950 m nördlich liegt.

Im REP Altmark werden insgesamt nur noch 4 Vorbehaltsgebiete festgeschrieben; die Ausdehnung im Bereich des Plangebietes wurde südlich der Ortschaft Krumke herausgenommen.

Regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege

Die Hansestadt Osterburg mit Ortsteil Krumke gehört in beiden betrachteten Regionalen Entwicklungsplänen zu dieser Kategorie.

Diese Festschreibung hat einen indirekten Bezug zum Plangebiet und betrifft die Belegschaft der angesiedelten Betriebe im Plangebiet, weil sich damit die Attraktivität des Standortes erhöht.

Regional bedeutsame großflächige Freizeitanlagen

Das Sport- und Freizeitzentrum „Fuchsberg“ mit dem Kern der Landessportschule in Osterburg ist in dieser Kategorie im REP Altmark 2005 sowie auch 2027 festgeschrieben.

Bezüglich des Plangebietes trifft hier die gleiche Auswirkung auf, wie oben beschrieben. Die Attraktivität des Standortes wird dadurch erhöht.

Regional bedeutsame Standorte zur Abwasserbehandlung

Unter anderem ist die Stadt Osterburg als regional bedeutsamer Standort für Abwasserbehandlung im REP Altmark 2005 festgeschrieben. Im REP Altmark 2027 erfolgte die Ausweisung ebenfalls.

Diese Festschreibung kommt dem Plangebiet entgegen, denn damit ist eine der wichtigen infrastrukturellen Voraussetzungen für die gewerblichen Ansiedlungen im Plangebiet gesichert.

Straßenverkehr

Der Ausbau der u. a. B 189 – Magdeburg-Wolmirstedt(-Nord-) und Ortsumgehung Stendal.

Der Ausbau der B 189 im Bereich der Hansestadt Osterburg ist abgeschlossen. Die B 189 befindet sich östlich des Plangebietes und dient als zweite Anbindung über den Anschluss an L 13 für das Plangebiet.

Im REP Altmark 2027 wurden für dieses Unterkapitel keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen. Die Festlegungen des LEP LSA 2025 (1. Entwurf der Neuaufstellung) gelten unmittelbar.

Schienerverkehr

Festgeschrieben sind Neu- und Ausbaumaßnahmen u. a. für die Schienenstrecke: Rostock/Lübeck-Schwerin-Wittenberg-Stendal-Magdeburg-Köthen-Halle-Leipzig



Die überregionale Schienenanbindung der Hansestadt Osterburg (Altmark) ist ein weiterer Standortvorteil für das Plangebiet.

Die überregionale Schienenverbindung der Hansestadt Osterburg (Altmark) wurde in den REP Altmark 2027 übernommen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet. Im unmittelbaren Bereich sind keine Wassergewinnungs-, Wasseraufbereitungs- und Wasserverteilungsanlagen des Wasserversorgungsunternehmens vorhanden bzw. geplant.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt führt in seiner Stellungnahme vom 29.10.2025, AZ: 24-20221-2316/1 aus: „Im vorgelegten Vorentwurf des BP Nr. 9 Industriegebiet "Abfahrt BAB 14" ist eine sachgerechte Auseinandersetzung mit den für diese Planung zugrunde zu legenden Zielen der Raumordnung gemäß dem LEP-LSA 2010 sowie dem REP Altmark 2005 erfolgt.“

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet "Abfahrt BAB 14" von Seiten der obersten Landesentwicklungsbehörde keine Einwände erhoben.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes besteht aus den Flurstücken 395/127, 141 (tlw.), 494 und 498 der Flur 7 der Gemarkung Krumke und aus den Flurstücken 281/1, 282/1, 283/1, 279/2, 275/3 und 370 der Flur 13 der Gemarkung Osterburg. Er hat eine Größe von 232.800 m², ca. 23,3 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- Im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- Im Süden: durch die Landesstraße L 13 und ausgewiesene gewerbliche Baufläche,
- Im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Westlich ist der planfestgestellte Verlauf der A 14 dargestellt.

Das Plangebiet besteht gegenwärtig aus landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Einheitsgemeinde Osterburg (Altmark) liegt ein seit 30.01.2024 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche, größere Teil des Plangebietes Bestandteil der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche. Der kleine östliche Teil an der L 13 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. In seiner Sitzung am 05.11.2024 hat der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) die Aufstellung der 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen.

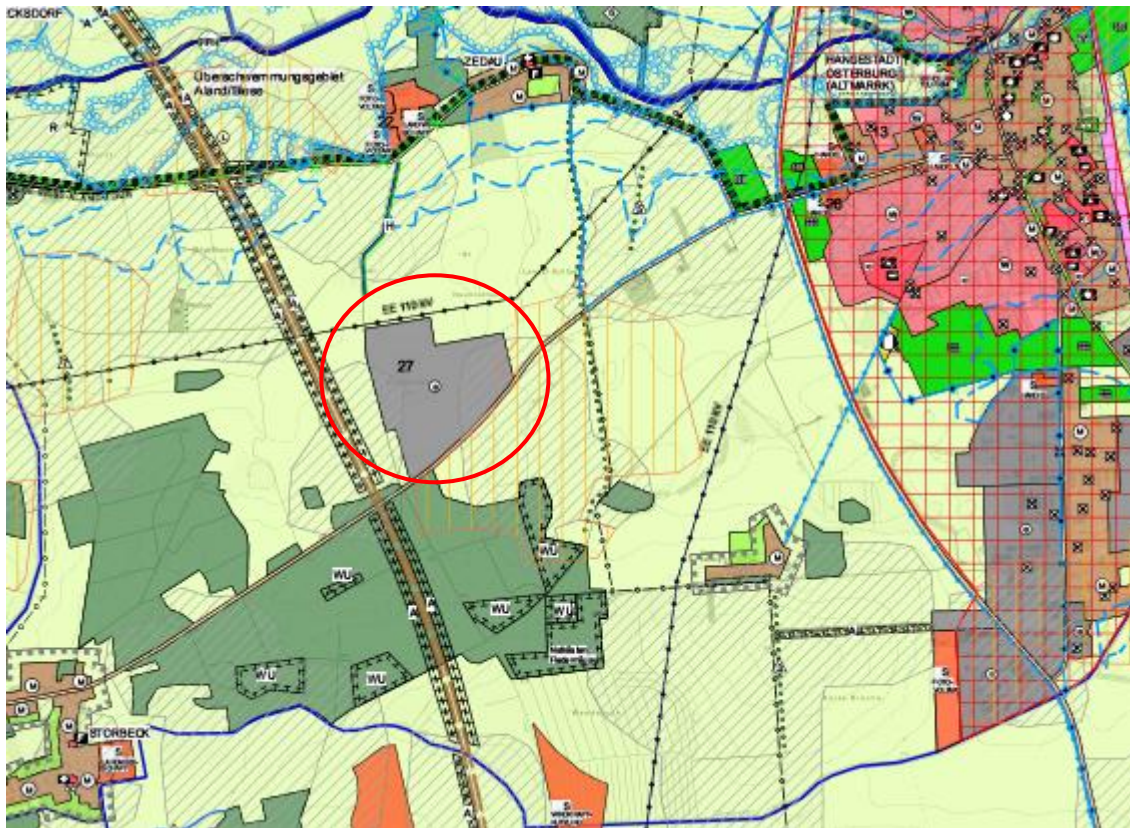


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark), Plangebiet innerhalb roter Markierung

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Allgemein

Das Gelände wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die Zufahrt erfolgt von Süden von der Landstraße L 13. Die Bundesautobahn A 14 wird ca. 150 m (kürzeste Entfernung) westlich des Plangebietes verlaufen.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt vollständig außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers sowie im Eigentum der Hansestadt Osterburg (Altmark).

Die Fläche wird als „Plangebiet“ bezeichnet.



3. BEGRÜNDUNG DER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8 und 9 BauNVO)

3.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) festgesetzt.

3.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 zulässigen Nutzungen sind zulässig.

3.1.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3.1.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3.1.5 Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.

3.1.6 Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

3.1.7 Im Industriegebiet ist der 24 Stunden Betrieb an 7 Tagen der Woche zulässig.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die konkreten Nutzungen, die gemäß den §§ 8 und 9 BauNVO zulässig und ausnahmsweise zulässig sind. Das Ziel ist die höchstmögliche Flexibilität in der Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben, um eine perspektivische Entwicklung nicht zu verbauen. Die Lage in großer Entfernung zum Siedlungsgebiet und nahe an der zukünftigen A 14 ermöglicht die Ansiedlung von Produktionsbetrieben, die hohe Störfaktoren hervorbringen. Die geltende 24/7 Genehmigung, also die ganztägige Produktionsgenehmigung sorgt dafür, dass Unternehmen einen 2-, wenn nicht sogar 3-Schichtbetrieb realisieren können.

3.1.8 Nicht zulässig sind aufgrund ihres Emissionsverhaltens und ihrer Eigenschaften hinsichtlich der Umweltauswirkungen Zementwerke, Müllverbrennungsanlagen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

3.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgelegt.

3.2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 bedeutet, dass 80 % des jeweiligen Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Diese Zahl entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen für Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO. Sie dient der Gewährleistung eines ausgewogenen Verhältnisses von bebauten und unversiegelten Bereichen. Sie ermöglicht jedoch eine entsprechende bauliche Nutzung des Plangebietes. Eine Überschreitung des festgelegten Orientierungswertes für die Obergrenze wird ausgeschlossen, um in Hinblick auf Umweltschutz genügend Fläche für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück vorzuhalten und die natürliche Bodenfunktion nicht zu sehr zu beeinträchtigen

3.2.3 Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf 16 festgesetzt.

Die Baumassenzahl 16 liegt höher als der Orientierungswert von 10 gemäß § 17 BauNVO. Das Ziel ist die höchstmögliche Flexibilität in der Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben, um eine perspektivische Entwicklung nicht zu verbauen.

Das Ziel der Entwicklung des Plangebietes ist es, mit einer hohen Gebäudeausnutzung auf der einen Seite eine große Anzahl von Arbeitskräften im Entwicklungsgebiet anzusiedeln und andererseits



gleichzeitig den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Mit der hohen Baumassenzahl und damit der gegebenen hohen Grundstücksausnutzung wird ökologisch und wirtschaftlich sparsam mit dem Schutzgut Boden umgegangen. Die Vorteile der effizienten Grundstücksausnutzung überwiegen deutlich gegenüber den daraus entstehenden Nachteilen wie z.B. die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Das Plangebiet liegt in großer Entfernung zu Siedlungsgebieten sowie zu Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung. Es verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 14. Erhebliche negative Einflüsse auf weitere Schutzgüter sind nicht absehbar.

Eine hohe Baumassenzahl ist eine Voraussetzung für die Ansiedlung moderner Produktions- und Logistikanlagen. Sie verbessert die Vermarktungs- und Entwicklungschancen und beschleunigt somit eine Ansiedlung von Betrieben.

Eine geringere Baumassenzahl würde bei einer vergleichbaren Baumasse deutlich mehr des Schutzgutes Boden benötigen, bzw. es könnten im Plangebiet deutlich weniger Baumasse mit ggf. deutlich weniger Arbeitsplätzen untergebracht werden.

3.2.4 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen wird auf 35,00 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist der nördliche Fahrbahnrand der neu geplanten L 13 bei Bau-km: 1 + 280,00 mit einer Höhe von 26,13 m. Lage 42/83 (3°) – LS 150; Höhe NHN – HS 160. Grundlage Vorentwurf L 13 Osterburg – Storbeck, Stand 15.01.2025.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhenfestsetzung ist für die Begrenzung des Eingriffs in das Landschaftsbild relevant. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten. Der untere Bezugspunkt ist der geplante nördliche Straßenrand bei Bau-km: 1+280,00 gemäß dem Vorentwurf zur Ausbau der L 13 Osterburg – Storbeck, Vorentwurf Stand 15.01.2025, Ingenieurbüro Wenzel Straßen- und Tiefbauplanung, Schollene. Die Höhe ist aus städtebaulicher Sicht für dieses Gebiet verträglich. Das Plangebiet liegt in großer Entfernung zu den Siedlungsgebieten sowie zu Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden großzügige Baufenster definiert, um eine größtmögliche Variabilität für die Bebauung zu ermöglichen.

3.3.2 Das Errichten von Zaun und Toranlagen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m incl. Übersteigschutz innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Das Errichten von Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen, Garagen und Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße L 13 im Süden des Plangebietes.

Damit hat das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße. Die zulässige Geschwindigkeit in dem Abschnitt beträgt 100 km/h.



Die Art und Lage der äußeren Erschließung wird durch einen Verkehrsplaner erstellt und mit der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Nord intensiv abgestimmt.

Die innere Erschließung im Plangebiet wird geprüft. Sie richtet sich nach der Art der sich ansiedelnden Gewerbe- und Industriebetriebe.

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Es werden Flächen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Avacon Netz GmbH festgesetzt.

3.6 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Es wird eine Fläche entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze als Fläche, welche von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die Fläche liegt innerhalb des parabolischen Schutzstreifens der Hochspannungs-Freileitung der Avacon Netz GmbH.

3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die grünordnerischen Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

3.7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Grünflächen zu gestalten. Mindestens sind diese als Scherrasen zu entwickeln.

3.7.2 Stellplätze für PKW sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann (Schotterrasen, Rasengitter, Betonpflastersteine im Splittbett).

3.7.3 Anfallender Mutterboden ist gesondert zu lagern und wieder zu verwenden.

3.7.4 Zur Minimierung von Kollisionsrisiken sind Eckverglasungen und große, durchscheinende Glasflächen (> 16 m²) zu vermeiden oder reflexionsarm zu gestalten.

3.7.5 Zur Vermeidung einer Kollision von Vögeln sollen bei Verwendung großer Glasflächen (> 16 m²) Maßnahmen zur Reduzierung der Außenreflexion vorgenommen werden, wie bspw. die Verwendung von halbtransparenten Materialien (Milch- oder Buntglas), Schutzfolien oder Musterungen der Glasflächen.

3.7.6 Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten soll verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:

- Eschenahorn (*Acer negundo*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Schneebeere (*Symphoricarpos albus*).

3.7.7 Der in Nord-Süd Richtung verlaufende Graben sowie der Graben entlang der Nordgrenze des Plangebietes sind als die Fläche zu entwässernde Gräben zu erhalten.



3.7.8 Beiderseits des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens sowie südlich des nördlich angrenzenden Grabens verbleiben jeweils ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen als Ruderalstreifen, der in diesem Bereich ausschließlich zur Unterhaltung (URA/VWA) befahren wird, wodurch sich die entwickelnde Ruderalflur somit weitgehend unberührt bleibt. (Kompensationsmaßnahme K1)

3.7.9 Pflanzung von Baum-Strauchhecken

Entlang der Plangebietsgrenzen, bis auf den südöstlichen Abschnitt, den nordwestlichen Abschnitt sowie im Bereich des Gewässerrandstreifens wird auf einem 15 m breiten Streifen eine Strauch-Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Arten (sh. nachfolgende Tabellen) angelegt. Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ist dabei auf die Verwendung von gebietsbezogenen Gehölzen aus dem Herkunftsgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu achten. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis gem. dem Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken zu dokumentieren.

Die Pflanzgröße soll verpflanzte Heister und Sträucher und die Pflanzdichte 1 Stück je 2 m² (Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 2 m) umfassen. (Kompensationsmaßnahme K2)

Baumarten	
Art (wissenschaftlich)	Art (deutsch)
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Tab. 1: Artenliste Bäume

Straucharten	
Art (wissenschaftlich)	Art (deutsch)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose

Tab. 2: Artenliste Sträucher

3.7.10 Pflanzung von Strauchhecken

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, wird auf einem 15 m breiten Streifen eine Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Arten (sh. Tabelle 3) angelegt. Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ist dabei auf die Verwendung von gebietsbezogenen Gehölzen aus dem Herkunftsgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu achten. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis gem. dem Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken zu dokumentieren. Die Pflanzgröße soll verpflanzte Sträucher und die Pflanzdichte 1 Stück je 2 m² (Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 2 m) umfassen. (Kompensationsmaßnahme K2)



3.8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.8.1 Allgemeine Maßnahmen

- Organisiertes, schonendes Arbeiten, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Bodenverdichtung, Schäden an Vegetation u. a.) sowie der Auswirkungen auf das Umfeld
- Vermeiden des Betretens und/oder Befahrens der nicht von den Maßnahmen berührten Flächen, so dass Rückzugs- und Versteckbereiche für fliehende Tiere verbleiben
- Anwendung des neuesten und umweltverträglichsten Standes der Technik bei der Maßnahmenausführung
- Einsatz von Maschinen und -geräten, die den gesetzlichen Wartungsvorschriften entsprechen, um Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Treibstoffen und Schmiermitteln zu vermeiden
- Verwendung und Lagerung wassergefährdender Hilfs- und Betriebsmittel gemäß den gesetzlichen Auflagen und Sicherheitsvorschriften
- fachgerechte Aufnahme und Entsorgung aller Abfälle sowie Abwässer
- Nutzung vorgeschädigter Flächen (z. B. versiegelte Flächen) als Materiallagerplätze
- Erforderliche Fällungen sind mit Ausnahme von privilegierten Nutzungen ausschließlich im dafür laut Naturschutzrecht vorgesehenen Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Wenn nach den Fällungen ein weiterer Rückschnitt von Gehölzen erforderlich sein sollte, ist dies ausschließlich im dafür laut Naturschutzrecht vorgesehenen Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Die Fällungen und Rodungen wie auch das Abschieben des Mutter- und Oberbodens sollten außerhalb der Reproduktionszeiten (Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten) erfolgen.

3.8.2 Projektgebundene Maßnahmen

Um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Tier- und Pflanzenwelt zu reduzieren, werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für erforderlich gehalten:

V01: (Fledermäuse) Zur Vermeidung von Auswirkungen auf Fledermäuse ist auf den Flächen des geplanten Industriegebiets ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept umzusetzen. Eine fledermausfreundliche bzw. insektenfreundliche Beleuchtung verhindert eine Anziehung von Insekten in das Industriegebiet aus den angrenzenden Flächen, und den dadurch entstehenden Verlust von Nahrung für Fledermäuse in den Jagdhabitaten. Zudem verhindert eine Minderung von Streulicht durch angepasste Lampenmasthöhen, Abschaltzeiten und Leuchtmittelfarbe eine Störung benachbarter Flugrouten entlang von verbleibenden Gehölzstrukturen. Eine nächtliche Ausleuchtung der angrenzenden Flächen aus dem Industriegelände heraus, ist zu verhindern. Für weitere Hinweise bezüglich einer fledermausfreundlichen Beleuchtung wird auf den Leitfaden zur Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten verwiesen (vgl. Voigt et al. 2019)

V02: (Zauneidechse) Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden sind die zu bebauenden B-Planflächen in Abhängigkeit ihrer Inanspruchnahme in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal durch geeignete Maßnahmen auf mögliche Vorkommen von Zauneidechse zu überprüfen und entsprechend den Ergebnissen der Überprüfung gegebenenfalls geeignete Maßnahmen umzusetzen.

V03: (Avifauna) Als Vermeidungsmaßnahme ist es erforderlich, dass die Inanspruchnahme der B-Planflächen sowie gegebenenfalls die Beseitigung von zur Brut genutzten Strukturen außerhalb der Brutzeit (incl. Aufzuchtzeit) erfolgt. Bei Berücksichtigung aller einheimischen und



im Gebiet vorkommenden Vogelarten ist die Brutzeit der Zeitraum zwischen von Anfang/Mitte März und mindestens Mitte August eines Jahres.

Bei längerer Nichtinanspruchnahme können auch bereits abgeschobene Flächen mit dem Aufkommen von Vegetation wieder ein geeignetes Bruthabitat darstellen. So nutzt beispielsweise die Feldlerche Flächen mit einer nur niedrigen Vegetation am Boden als Neststandort. Entsprechend sind bei in einer Vegetationsperiode nicht in Anspruch genommenen Flächen die zeitlichen Einschränkungen erneut zu berücksichtigen oder die Flächen gegebenenfalls jährlich vor Beginn der Brutzeit erneut abzuschieben.

V04: (Avifauna) Eine nur etwa 170 m nordwestlich der Vorhabenfläche beginnende Gras- und Staudenflur kommt in einzelnen Jahren gegebenenfalls als Brutplatz des Kranichs in Betracht. Für Brutplätze des Kranichs besteht gemäß § 28 des NatSchG des Landes Sachsen-Anhalt eine Horst-/Nestschutzzone, die in Abhängigkeit von der Lage der Brutplätze zu berücksichtigen ist. Teile der Vorhabenfläche können abhängig von der Lage des Brutplatzes innerhalb des 300 m Radius liegen, in dem Beeinträchtigungen in Brutzeit zu verhindern sind. Entsprechend wird es für erforderlich gehalten, dass die Gras- und Staudenflur als konfliktvermeidende Maßnahme vor der Inanspruchnahme oder der Bebauung der im möglichen 300 m Radius angrenzenden Flächen zwischen Anfang März und Anfang/Mitte Juli auf mögliche Bruten des Kranichs kontrolliert wird. Sollten sich dann Hinweise auf eine mögliche Brut ergeben, sind auf deren Grundlage durch die Untere Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu veranlassen. So kann bspw. ein Antrag auf Befreiung von Verboten des § 28 NatSchG Sachsen-Anhalt erforderlich werden.

Neben dem Kranich gilt der Horstschutz gemäß § 28 des NatSchG des Landes Sachsen-Anhalt auch für Rotmilan Schwarzstorch, Adlerarten und Wanderfalke.

Zum Zeitpunkt der im Jahr 2025 durchgeführten Brutvogelerfassung und der Erstellung des AFB war auf und im Umfeld der B-Planfläche kein Horst/ Brutplatz von einer der relevanten Arten bekannt.

V05: Fällung und Rodung von Gehölzen ausschließlich im laut Naturschutzrecht vorgesehenen Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar des Folgejahres.

V06: Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung/ Umweltbaubegleitung zur Begleitung und Überwachung der verschiedenen naturschutzfachlichen Sachverhalte bei der Umsetzung der Maßnahmen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

3.7.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Diese Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Für das geplante Vorhaben sind die nachfolgend aufgeführten CEF- Maßnahmen umzusetzen. Die vorgesehenen CEF-Maßnahmen werden ab 2027 umgesetzt und sind vor Beginn der relevanten Eingriffe funktionsfähig, so dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität gewahrt bleibt.

A_{CEF}01: Bereitstellung von feldvogelfreundlich bewirtschafteten Flächen für den Verlust von 35 ha Lebensraum mit 25 Revieren der Feldlerche, von zwei Revieren des Rebhuhns und von 3-5 Revieren der Grauammer sowie gegebenenfalls anderer Feldvogelarten. Die Feldlerche ist die Feldvogelart mit der größten Anzahl an zu kompensierenden Revieren. Die anderen Feldvogelarten mit vergleichbaren Ansprüchen (Rebhuhn, Grauammer) haben einen geringeren



Kompensationsbedarf und benötigen bei Realisierung von Maßnahmen für die Feldlerche keine gesonderten Maßnahmen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Feldvogelhabitaten eignen sich beispielsweise Festlegungen zur extensiven Bewirtschaftung von Ackerflächen, die Anlage von Feldvogel- und Blühstreifen oder die Anlage von Erbsenfenstern innerhalb andere Feldfruchtkulturen, die zusammenfassend als PIK-Maßnahmen (Produktionsintegrierte Kompensations-Maßnahmen) bezeichnet werden. PIK-Maßnahmen sind nicht an ein bestimmtes Grundstück gebunden und können innerhalb eines festgelegten Naturraums jährlich auf wechselnden Flächen umgesetzt werden. Die Maßnahmen werden innerhalb festgelegter, vertraglich gesicherter Ackerschläge (Feldblöcke) auf mehrere geeignete Flächen im Maßnahmenraum verteilt umgesetzt. Die konkrete Lage der Streifen und Fenster kann in Abhängigkeit von der jeweiligen Fruchtfolge jährlich wechseln und ist spätestens nach drei Jahren zu verlagern. In hochwüchsigen Kulturen, insbesondere Mais und Raps, sind entsprechende Maßnahmen nicht geeignet und daher zu vermeiden.

Feldlerchen meiden höhenwirksame Strukturen wie Gehölze, höhere Bauten und Stromfreileitungstrassen. Entsprechend ist zu beachten, dass mögliche Ausgleichflächen in einer Entfernung von 50 m-100 m zu höhenwirksamen Strukturen liegen müssen, um eine Wirksamkeit zu erlangen.

Bei einer Aufwertung von ackerbaulich genutzten Flächen kann nachfolgend von etwa 10 Revieren/10 ha ausgegangen werden. So werden beispielweise bei Bauer et al. (2005) auf Flächen von 20-49 ha als Höchstdichten durchschnittlich 10,4 Reviere/10 ha [6,8-16,6] angegeben. Geht man bei den Flächen für die hier erforderlichen Ausgleichflächen von vergleichbaren Standorten wie im B-Plangebiet mit 7 Revieren/10 ha aus, ist mit der Umsetzung von auf die Feldlerche ausgerichteten Maßnahmen eine Aufwertung von 3 Revieren/10 ha möglich. Bei geringeren oder höheren vorhanden Dichten der Feldlerche auf den infrage kommenden Ausgleichflächen würde sich entsprechend auch die Anzahl der aufzuwertenden Reviere verändern.

A_{CEF}02: Als Ausgleich für die auf der Fläche des B-Plangebiets verloren gehenden zwei Reviere vom Kiebitz wird die Herstellung oder Optimierung einer Blänke/Nassstelle (temporäres Kleinstgewässer) für erforderlich gehalten. Auch wenn sich die verloren gehenden Reviere des Kiebitz auf Ackerstandorten befanden, sollte geprüft werden, ob der Ausgleich gegebenenfalls auf einem Grünlandstandort in der nördlich vom B-Plangebiet gelegenen Niederung der Biese umgesetzt werden kann.

Der Kiebitz kann durch die Anlage von flach überstauten Blänken mit sehr flach auslaufenden Randbereichen und gegebenenfalls einer eingeschlossenen kleinen Kuppe gefordert werden. Durch die flach auslaufenden Randbereiche wird gewährleistet, dass mit den im Jahresverlauf fallenden Wasserständen immer wieder offene, feuchte für Vögel (Limikolen) „stocherfähige“ Flächen als Nahrungshabitat vorhanden sind. Die Geländekuppen können ebenfalls als Nahrungsfläche genutzt werden. Sie stellen jedoch bei noch vorhandenen umgebenden offenen Wasserflächen zunächst geschützt liegende, potentielle Brutplätze für den Kiebitz und andere am Boden brütende Arten dar.

Blänken sind insgesamt so flach zu gestalten, dass deren Trockenfallen im Verlauf des Sommers gewährleistet ist und eine Nutzung/Mahd der Flächen im Jahreslauf erfolgen kann. Um mögliche Bruten oder Jungvögel nicht zu stören, sind die Blänken frühestens ab 1. Juli eines Jahres mit zu bewirtschaften. Um den Aufwuchs von Schilf und anderen höherwüchsigen Strukturen im Bereich der Blänken zu vermeiden und den Grünlandcharakter zu erhalten, ist die Mitbewirtschaftung der Blänken im Sommer/Spätsommer (nach dem 1. Juli) erforderlich. Die Bewirtschaftung kann in Abhängigkeit von der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sowohl als Mahd als auch als durch Beweidung erfolgen. Ziel der Bewirtschaftung muss eine



dauerhafte Offenhaltung der Blänke ohne aufkommende Gehölze und Hochstauden sein. Erst die vollständig abgetrockneten und begrünten Flächen sollten in die Bewirtschaftung einbezogen werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Bei einer Nutzung durch Beweidung sind gegebenenfalls noch vorhandene temporären Wasserflächen von der Beweidung auszuschließen.

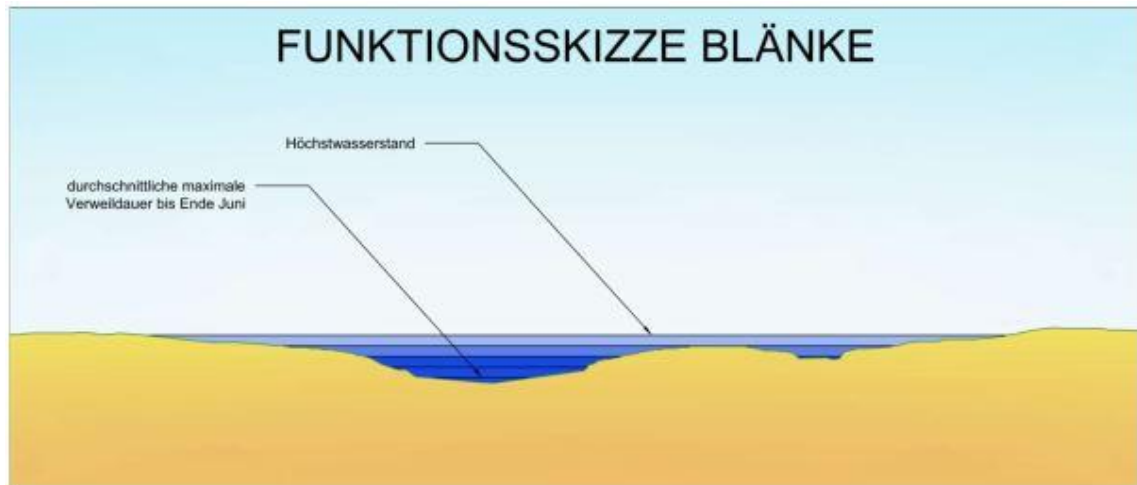


Abb. 8: Funktionsskizze einer Blänke (Klein- und Temporärgewässer)

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote verletzt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben werden ausgeschlossen.



4. BELANGE DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle vom 21.10.2025; Landkreis Stendal vom 04.11.2025; Neptune Energy Deutschland GmbH v. 14.10.2025)

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im angegebenen Planbereich nicht bekannt.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte sowie nahegelegener Bohrungen können im Bereich des Vorhabens oberflächennah unter dem Mutterboden Sande vorkommen.

Es wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u. a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

Hinsichtlich der standortbezogenen Besonderheiten in Bezug auf das Grund- und Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen des Industriegebietes „Abfahrt BAB 14“ der Hansestadt Osterburg nicht entgegen.

Auf stillgelegten Bergbau/Altbergbau ergeben sich aus den aktuellen Unterlagen- und Risswerkbeständen keine Hinweise.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen (Erlaubnis) „Milde C-E“ Nr.: I-B-i-406/24 und „Milde C-L“ Nr.: I-B-c-403/24 (erteilt durch LAGB am 20.11.2024 und 14.08.2024). Die Neptune Energy Innovation GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigungen/ Erlaubnisse.

Bei diesen Berechtigungen handelt es sich um großräumig erteilte Rechte. Beeinträchtigungen des geplanten Vorhabens sind daher aus Sicht des LAGB, Abteilung Bergbau, nicht zu erwarten.

Eine Prüfung des Sachverhalts durch die Neptune Energy Innovation GmbH ergab, dass im Bereich der geplanten Maßnahme keine Anlagen unseres Unternehmens liegen und somit keine Bedenken bestehen.

5. BELANGE DER VERKEHRSERSCHLIESSUNG

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 04.11.2025; Landesstraßenbaubehörde RB Nord Stendal v. 16.10.2025; Unterhaltungsverband Milde-Biese Kalbe (Milde) v. 28.10.2025)

5.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung erfolgt von der L 13, welche am Plangebiet im Süden angrenzt. Die L 13 bindet im Osten auf die B 189 auf. Im Westen wird sie nach der Fertigstellung auf die A 14 anbinden.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung insbesondere im Kurvenbereich und den daran anschließenden Übergangsbereichen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr umzusetzen.

(§ 5, § 14 Abs. 1 BauO LSA i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Rd.Erl. des MLV vom 4.6.2020 - 25/24011/03)

Bezüglich der Querung des Gewässers Zedauer Graben 3.002/000 (In Nord-Süd-Richtung verlaufender Graben) mit einer Straßenverkehrsfläche wird darauf hingewiesen, dass jede geplante oder im weiteren Planungsverlauf ggf. erforderliche Verlegung von Infrastruktur parallel zum Gewässer oder das Gewässer kreuzend, bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen ist, da es sich gemäß § 36 WHG i.V.m. § 49 WG LSA um genehmigungspflichtige Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern handelt. Eine weitere Beteiligung des Unterhaltungsverbandes Milde-Biese erfolgt dann durch die Untere Wasserbehörde (UWB).

Für die neu geplante Zufahrt, nördlich abgehend von der L 13, muss eine Erlaubnis zur Sondernutzung nach § 18 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) beantragt werden.



Dieser Antrag ist rechtzeitig vorher (mind. 8 Wochen) in der LSBB, RB Nord FG 232 einzureichen. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht allerdings nicht.

Ergänzend wird durch die LSBB auf die Planungsmaßnahme „L 13, Osterburg-Storbeck“ hingewiesen, bei welcher ein Teilabschnitt der L 13 von der B 189 bis zur AS Osterburg der BAB 14 (von NK 3236 Abs. 001 km 0,008 bis ca. NK 3236 Abs. 009 km 1,730) erneuert werden soll. Gleichzeitig ist der Neubau eines straßenbegleitenden Radweges auf dem gesamten Streckenabschnitt von der B 189 bis Storbeck (von NK 3236 Abs. 001 km 0,023 bis NK 3236 Abs. 009 km 3,560) südlich der L 13 mit Anschluss an die Planung der Autobahn vorgesehen, dieser führt hinter der BAB 14 weiter bis zum Ortseingang Storbeck. Mit dem Ausbau der L 13 geht gleichzeitig eine Verbreiterung der bestehenden Asphaltfahrbahn zwischen Osterburg und der Anschlussstelle BAB 14 um ca. 1,70 m auf künftig 8,00 m einher. Die Verbreiterung der Fahrbahn erfolgt in südliche Richtung. Nördlich der L 13 sind passive Schutzeinrichtungen geplant.

Sollte die Realisierung des Vorhabens nach Fertigstellung des Bauvorhabens der LSBB erfolgen, ist die richtliniengerechte und verkehrssichere Herstellung der passiven Schutzeinrichtungen vorzunehmen.

Nach Abschluss der Entwurfsplanung ist Anfang/Mitte 2026 die Einleitung des Baurechtsverfahrens vorgesehen. Die Baudurchführung ist für frühestens 2028/29 geplant.

Das Vorhaben steht im direkten Zusammenhang mit dem Lückenschluss der BAB 14 zwischen AS Dahlenwarsleben und AS Karstädt, für die an der L 13 eine Anschlussstelle vorgesehen ist.

Im Allgemeinen ist das Straßengesetz des Landes Sachsen - Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBL. LSA 2018, Seite 178) zu beachten.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen in den o. g. Abschnitten der L 13 sind grundsätzlich die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß § 24 Abs. 1 und 2 StrG LSA einzuhalten.

Die straßenrechtlichen Anbauvorschriften tragen insbesondere für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, den bestehenden Ausbauabsichten und den an die bauliche Gestaltung der Straße zu stellenden Anforderungen Rechnung. Besonderes Gewicht ist daher dem straßenrechtlichen Anbauverbot beizumessen.

Gemäß § 24 Abs. 1, Nr. 1 StrG LSA sollen längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Es gilt ein Anbauverbot von 20 m (Anbauverbotszone). Bauliche Anlagen in einem Bereich bis zu 40 m bedürfen zusätzlich einer Baugenehmigung (Anbaubeschränkungszone). Die Baulinien sind in der Planzeichnung eingetragen.

Der Bebauung in der Anbaubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 StrG LSA) bedarf der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) Nord.

Das Anbauverbot bezieht sich neben den Hochbauten auch auf jegliche bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges. Innerhalb der kritischen Abstände sind Baumpflanzungen ebenfalls nicht zulässig.

Im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens und damit Konkretisierung der Planung, wird die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten.



Bei der Planung / Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen nördlich der L 13 sind folgende Mindestmaße zum befestigten Fahrbahnrand unter Berücksichtigung der Sicherheitsabstände der RPS einzuhalten:

- Sträucher $\geq 4\text{-}5\text{ m}$
- Obstbäume $\geq 7,80\text{ m}$
- Laubbäume $\geq 8,00\text{ m}$.

RPS-Linien

RPS – Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeuge – Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsmanagement. Fahrzeug-Rückhaltesysteme sollen die Folgen von Unfällen so gering wie möglich halten. Sie kommen in Frage:

- zum Schutz von unbeteiligten Personen oder schutzbedürftigen Bereichen neben der Straße oder des Gegenverkehrs bei zweibahnigen Straßen
- zum Schutz der Fahrzeuginsassen vor schweren Folgen infolge Abkommens von der Fahrbahn, z.B. bei einem Absturz oder vor dem Anprall an gefährliche Hindernisse neben der Fahrbahn.

Für eine Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 13 sind die Vorgaben der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009) einzuhalten. Die RPS-Linie ist in der Plandarstellung nachzuweisen. Bauliche Anlagen innerhalb der kritischen Abstände sind ausgeschlossen.

Für die Ermittlung der RPS Linien wurde keine Gefährdungsstufe (keine Gefährdung Dritter oder von Insassen) sowie Bild 3 Kritische Abstände für Straßen mit $V_{zul} = 80\text{ km/h}$ bis 100 km/h zugrunde gelegt. Der in Frage kommende Abschnitt der L 13 befindet sich außerhalb des Ortes, so dass eine Geschwindigkeit von 100 km/h zulässig ist.

Für eine Höhenbezugslinie von 0 m ergeben sich vom Straßenrand einen

Abstand (A) von $7,50\text{ m}$ und einen erweiterten Abstand (AE) von ca. $11,50\text{ m}$ vom befestigten Fahrbahnrand der L 13.

Diese Abstandslinien sind in der Planzeichnung eingetragen.

Bauschilder bedürfen in der Bauzeit keiner Genehmigung des Landkreises jedoch ist die Zustimmung der Straßenbaubauverwaltung (LSBB) innerhalb der 40 m zur befestigten Fahrbahnkante der Landstraßen einzuholen. Für spätere Werbeanlagen sind separate Anträge zu stellen.

Für Versorgungsleitungen, welche neben den Landesstraßen verlegt oder diese queren sollen, sind ebenfalls gesonderte Anträge an den Regionalbereich Nord zu stellen.

Die bauausführende Firma hat mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung nach § 45 Abs. 6 StVO13 im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger (LSBB, RB Nord) zu stellen, sofern öffentlicher Verkehrsgrund, z.B. zwecks Anbindung an die L 13 in Anspruch genommen werden soll.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher sind auf dem Gelände des Industriegebietes zu realisieren.



5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Linien 960 und 961 des Unternehmens „Stendalbus“ haben Relevanz für das Plangebiet. Die Linie 960 „Kalbe-Osterburg-Flessau“ fährt über die L 13. Die Linie 961 „Arendsee-Osterburg“ verkehrt ebenfalls über die L 13. Der „Stendalbus“ hat eine Haltestelle in der „Bismarker Straße“. Die Buslinie 960 verkehrt werktags zwischen 06:35 und 17:35 Uhr. Die Linie 961 (Rufbus) verkehrt werktags zwischen 05:40 und 20:13 Uhr, samstags zwischen 08:41 und 19:14 Uhr.

5.4 Radverkehr

„Mit dem Koalitionsvertrag 2016 – 2021 wurde der Radverkehr auf der Landesebene in Sachsen-Anhalt stärker in den Fokus gerückt. Bei der Ausgestaltung einer umweltgerechten und integrierten Infrastrukturpolitik kommt dem Radverkehr eine wesentliche Rolle zu. Durch die gezielte Förderung soll der Radverkehr als nachhaltiges, klimaneutrales und gesundheitsförderndes Verkehrsmittel im ländlichen Raum einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und in den Städten zur Verkehrsentlastung beitragen.“ Landesradverkehrsplan für Sachsen-Anhalt - LRVP 2030, Beschluss der Landesregierung vom 09.02.2021

Bedeutsame Rad-, Wander- oder Reitwege sind im Gebiet nicht vorhanden und auch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant.

6. BELANGE DER STADTTECHNISCHEN ERSCHLIESSUNG

6.1 Trinkwasserversorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 04.11.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. . . .2025)

Die Hansestadt Osterburg wird komplett mit Trinkwasser versorgt. Eine äußere Erschließung des Industriegebietes „Abfahrt BAB 14“ ist derzeit nicht gegeben.

Eine Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Wasserverbandes Stendal-Osterburg liegt zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Je nach benötigten Trinkwassermengen ist eine Versorgung über das vorhandene Trinkwassernetz in der Stadt denkbar. Hierzu müssen die vorhandenen Trinkwasseranlagen (Trinkwassernetz und Druckerhöhungsstation) an den zusätzlichen Wasserbedarf angepasst werden.

Die Kosten der äußeren- und inneren Erschließung sind vom Investor zu planen und zu tragen. Vor Baubeginn ist die Bauplanung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die erforderliche innere und äußere wasserseitige Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Hierzu ist ein separater Vertrag über den Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit dem Wasserverband Stendal-Osterburg abzuschließen ist. Er regelt Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließung. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der vorliegt und der bautechnischen Planung durch den Wasserverband zugestimmt wurde.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 04.11.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. . . .2025)

Im Bereich des geplanten Industriegebietes sind zurzeit keine Schmutzwasserleitungen vorhanden.

Eine Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Wasserverbandes Stendal-Osterburg liegt zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.



6.3 Niederschlagswasserentsorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 04.11.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. . .2025)

Eine Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Wasserverbandes Stendal-Osterburg liegt zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zu versickern, wenn der Untergrund es zulässt. Das Niederschlagswasser wurde bisher der Versickerung zugeführt. Es liegen keine Kenntnisse zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor.

Entsprechend den in der unteren Wasserbehörde vorliegenden Daten wird der Grundwasserflurabstand im östlichen Teilbereich mit weniger als 1 m unter Geländeoberkante (GOK), sonst mit weniger als 2 m unter GOK angegeben. Die im Umfeld des Geltungsbereiches erfassten Grundwasserisohypsen verlaufen bei ca. 26 m ü. NHN. Laut Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes im Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) wird die Geschüttheit des Grundwasserleiters als sehr gering bewertet. Das Grundwasser ist grundsätzlich vor schädlichen Veränderungen umfangreich zu schützen.

Im vorliegenden Drainagekataster, welches nicht vollständig ist, ist für den südlichen Geltungsbereich das Vorhandensein von Drainagen erfasst. Dies ist bei der weiteren Planung (und dauerhaften Überbauung) zu berücksichtigen.

Für das Bauvorhaben erforderlich werdende Grundwasserhaltungs/-absenkungsmaßnahmen bedürfen gem. § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig im Vorfeld schriftlich bei der unteren Wasserbehörde, Landkreis Stendal, zu beantragen.

Es wird empfohlen, Untersuchungen zur Durchlässigkeit des Untergrundes, evtl. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung und unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138, vorzunehmen. In Abhängigkeit von diesen Ergebnissen sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -Versickerung sind Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde zu treffen. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 WHG9 i.V.m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Es ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal einzureichen.

Bodenuntersuchungen und Grundwasserstandsmessungen wurden noch nicht durchgeführt. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal u.a. folgendes zu beachten:

- Grundsätzlich ist eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen.
- Das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) enthält ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u. a. zur Reinigung) versickert werden. Wichtig ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Vernässungsschäden zu besorgen sind. Das Versickerungsgebot betrifft nicht nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, sondern auch von Straßen.
- Auf das Nachbarschaftsgesetz (NbG) wird verwiesen. Darin wird geregelt, dass anfallende Niederschlagswassermengen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden müssen. Schäden an Nachbargrundstücken sind auszuschließen.



- Bei der Versickerung über entsprechende Anlagen handelt es sich nach § 9 (1) Nr. 4 WHG um eine Gewässerbenutzung, welche gemäß § 8 (1) WHG einer Erlaubnis bedarf.
- Die Bauherren haben für die Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 (1) WHG einzuhalten, wonach Abwasseranlagen (Niederschlagswasser gilt als Abwasser i.S. d. WHG) so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden.
- Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, um die schadlose Versickerung zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der ausreichenden Anlagenbemessung auch die Einhaltung des Mindestabstandes von einem Meter von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA-A 138.
- Entsprechend der Herkunftsflächen des anfallenden Niederschlagswassers muss auch die schadlose Ableitung nach DWA-Merkblatt 153 nachgewiesen werden. Nach dem Bewertungsverfahren des DWA-Merkblatt 153 ist die Bedürftigkeit einer Regenwasserbehandlung zu prüfen. Bei Erforderlichkeit einer Vorbehandlung sind entsprechende Anlagen auf dem Grundstück vorzusehen.
- Auch die Einleitung in ein Oberflächengewässer bedarf gem. §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.
- Bei der weitergehenden Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind auch die Darstellungen von Fließgeschwindigkeiten, Fließrichtungen und Überflutungstiefen bei Starkniederschlagsereignissen in der Hinweiskarte Starkregengefahren zu berücksichtigen (https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-st).

Daraus kann ggf. eine standörtliche eingeschränkte Versickerungsfähigkeit abgeleitet und entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von z. B. Störungen und Vernässungsschäden im Industriegebiet mit geplant werden.

Gemäß der Hinweiskarte Starkregengefahren für das Land Sachsen-Anhalt (BKG, 2026) kann der anfallende Niederschlag auf einem Großteil der Vorhabenfläche auch bei Starkregenereignissen auf der Fläche versickern. Lediglich im östlichen Teilbereich und kleineren Bereichen westlich des Zedauer Grabens kann es im Falle von außergewöhnlichen ($T_N = 100$ a) oder extremen (≥ 100 mm/h Starkregenereignissen zu Wasserstandshöhen über 50 cm kommen. Bei Starkregen ist dabei innerhalb der Vorhabenfläche überwiegend flächenhafter Oberflächenabfluss festzustellen. Der Abfluss erfolgt überwiegend hangabwärts in tieferliegende Randbereiche. Im östlichen und Südöstlichen Bereich kommt es lokal zu einer Bündelung eines Abflusses entlang vorhandener Geländesenken bzw. linearer Strukturen. Die Starkregenhinweise deuten darauf hin, dass die Fließgeschwindigkeiten innerhalb der Vorhabenfläche überwiegend gering sind ($< 0,5$ m/s); erhöhte Fließgeschwindigkeiten sind lediglich kleinräumig entlang vorhandener Abflussstrukturen in den Randbereichen zu erwarten. (Anlage 1 Umweltprüfung)

Im Zusammenhang der Entwässerung aller versiegelten Flächen ist in der weiterführenden Planung zu prüfen, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und durchführbar ist. Aufgrund der geplanten hohen Versiegelung des Plangebietes ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt wird. Mögliche Maßnahmen wie Versickerung, Rückhaltung oder Ableitung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu prüfen. Hierbei ist die Aufnahmekapazität des Zedauer Grabens zu berücksichtigen.



Ggf. erforderliche Flächen auf dem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Niederschlagwasser zur Vorbeugung von Hochwasser- und Starkregenschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB) sind außerhalb der Anbauverbotszone festzusetzen.

6.4 Löschwasserversorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 04.11.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. . . .2025)

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Osterburg nach § 2 BrSchG11 zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Stadt Osterburg ist zu prüfen, ob sich durch den Bebauungsplan Änderungen oder Anpassungen in der für die örtlich zuständige(n) Feuerwehr(n) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ergeben. Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

In Abhängigkeit von der Bauart, ist in einem festgesetzten Industriegebiet (GI) ein Mindestlöschwasservolumen von mind. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Technischen Regelwerke, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 400 und W 331, sind bei der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichem Trinkwassernetz zu berücksichtigen.

Ob eine Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz möglich ist, kann erst nach Vorliegen der Stellungnahme des Wasserverbandes Stendal-Osterburg festgestellt werden.

Eine Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Wasserverbandes Stendal-Osterburg liegt zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sollten verschiedene Varianten geprüft werden. Dazu zählen beispielsweise der Bau einer Hydrantenleitung oder die Bereitstellung von Löschwasser mittels Vorhaltung in unter-/oberirdischen Wassertanks.

Zur Löschwasserversorgung des Standortes wird folgender Hinweis gegeben:

Beabsichtigte Erdaufschlüsse mit Grundwassererschließung (Löschwasserbrunnen) sind entsprechend § 49 Abs. 1 WHG mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die damit verbundene Möglichkeit der Wasserentnahme als Gewässerbenutzung wird hier gemäß § 8 Abs. 2 WHG erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient.

Es sind trinkwassernetzunabhängige Löschwasserentnahmestellen vorgesehen. In Betracht kommen unterirdische und überfahrbare Zisternen oder oberirdisch installierte Zisternen mit einem garantierten Löschwasservorrat von 384 m³ (2 x 192 m³) für die Sicherstellung des gemeindlichen Grundschutzes.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) umzugehen.

Bei der Herstellung, dem Betrieb, der Wartung und Instandsetzung sowie Reinigung der Anlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen. Die baulichen Anlagen sollen so errichtet und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können bzw.



austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden können. Die Errichtung baulicher Anlagen, bei denen wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen sollte nach Möglichkeit nicht im Bereich der im Fall von Starkregenereignissen zu erwartenden Überschwemmungsflächen erfolgen, auch wenn auf der Vorhabenfläche insgesamt nur geringe Wasserstände zu erwarten sind.

In den entsprechenden Genehmigungsverfahren konkreter Vorhaben im Industriegebiet (z.B. Errichtung einer Tankstelle etc.) ist die untere Wasserbehörde zu beteiligen.

Zur Vermeidung und zur Verminderung der Einflüsse auf Natur und Landschaft werden bei der Errichtung und dem Betrieb des Gewerbegebietes nachstehende Maßnahmen getroffen:

Allgemeine Maßnahmen:

Schutzgüter Boden/Wasser/Arten und Biotope

- Anwendung des neuesten und umweltverträglichsten Standes der Technik bei der Errichtung der Gewerbe- und Industrieflächen.
- Einsatz von Maschinen und -geräten, die den gesetzlichen Wartungsvorschriften entsprechen, um Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Treibstoffen und Schmiermitteln zu vermeiden
- Verwendung und Lagerung wassergefährdender Hilfs- und Betriebsmittel gemäß den gesetzlichen Auflagen und Sicherheitsvorschriften
- fachgerechte Aufnahme und Entsorgung aller Abfälle sowie Abwässer
- Nutzung vorgeschädigter Flächen (z. B. versiegelte Flächen) als Materiallagerplätze
- Vermeidung des Eintrags von Fremdmaterialien / Fremdstoffen / Schadstoffen.

6.5 Elektroenergieversorgung

(Stellungnahmen: 50Hertz Transmission GmbH v. . . .2025; Avacon Netz GmbH v. 10.12.2025, 29.01.2026)

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).

Eine zukünftige Versorgung des Plangebietes kann über eine zu legende, leistungsstarke Erschließung durch Mittelspannungskabel mit einer ausreichenden Übertragungskapazität erfolgen.

Die Avacon Netz GmbH betreibt im Bereich Stromverteilungsanlagen. Eine 15 kV Mittelspannungsleitung verläuft unterirdisch südlich entlang der L 13, außerhalb des Plangebietes.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft eine 110 kV Freileitung in West-Ost Richtung. Die Freileitung generiert einen parabolischen Schutzstreifen innerhalb des Plangebietes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Für einen sicheren Betrieb der Freileitung sollte eine Bebauung innerhalb des Bereiches nach Möglichkeit vermieden werden. Grundsätzlich ist die Fläche unterhalb der Freileiterseile jedoch weiterhin nutzbar. An der tiefsten Stelle beträgt der Bodenabstand ca. 8,50 m. Bei Ausgleichsmaßnahmen oder Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Anwuchshöhe auf ca. 5 m begrenzt bleibt. Denkbar sind auch Verkehrs- oder Parkflächen, da das gemäß StVZO vorgeschriebene Lichtraumprofil an jeder Stelle der Freileitung gewährleistet ist.

6.6 Gasversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Avacon Netz GmbH v. . . .2025; GDMcom GmbH v. 06.10.2025)

Die Gasversorgung erfolgt durch das Unternehmen Avacon Netz GmbH.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der



Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s Anlagenbetreiber/s. Ontras Gastransport GmbH, Ferngasnetzgesellschaft mbH, Netzgebiet Thüringen-Sachsen, VNG Gasspeicher GmbH oder Erdgasspeicher Peissen GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

6.7 Fernmeldeversorgung

(Stellungnahmen: Deutsche Telekom AG v. 06.10.2025, Bundesnetzagentur v.16.10.2025; Ericsson Services GmbH v. 23.10.2025; 450connect GmbH v. 07.11.2025)

Die Hansestadt Osterburg wird durch die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt. Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

Im gekennzeichneten Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die von den Maßnahmen berührt werden könnten. Die TK-Linie befindet sich südlich der L13 und damit nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit der Zustimmung der Telekom AG erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 16 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit uns in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für unsere Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.

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. Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Gewerbegebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle.

Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, bittet die Telekom AG um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Die vorhandene Richtfunkstrecke verläuft von Nordwesten nach Südosten, jedoch außerhalb und nördlich des Plangebietes. Um die direkte Sichtlinie ist ein Radius von mindestens +/-25m freizuhalten. Der Freihaltebereich tangiert das Plangebiet nicht.

Die 450connect GmbH äußert gegen das geplante Vorhaben, soweit dies aus den übermittelten Informationen und Unterlagen ersichtlich ist, keine Bedenken und insofern werden keine Einwände



geltend gemacht. Der Sicherheitsabstand im betreffenden Plangebiet wird eingehalten und es liegen keine Bedenken vor.

6.8 Müll- und Abfallentsorgung

(Stellungnahme: Landkreis Stendal v. 04.11.2025)

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsfirmen im Auftrag des Landkreises Stendal auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der geltenden Fassung.

Um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 11,35 m befahren werden kann.

Sollte die Änderung einen Ausbau als Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601 i. V. m. RAS 06 Bild 58 ein Wendehammer für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen einzuplanen (3-achsiger, Länge 11,35 m).

Die bei den eventuellen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 7 Abs. 2, 4 KrWG). Die Abfälle, die nicht verwertet werden, sind nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zugelassenen Entsorgungsanlagen anzudienen (§ 15 Abs. 1 und 2, § 28 Abs. 1 KrWG). Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung sind getrennt zu halten und zu behandeln, es gilt das Vermischungsverbot (§ 9 u. § 15 Abs. 3 KrWG).

Für die Verwertung mineralischer Abfälle sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (LAGA M 20) zu beachten.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle v. 13.10.2025; Landkreis Stendal v. 04.11.2025)

Für die Belange des Bodenschutzes ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zuständig (§ 18 Abs. 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)).

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes - Bodenschutzgesetz [Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)] vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946) in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bei Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden infolge Versiegelung sind geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Versiegelung, Verlust oder anderweitige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nur durch Maßnahmen auszugleichen, die eine Sicherung oder Verbesserung der Funktionen des Bodens gemäß § 2 BBodSchG darstellen. Solche Maßnahmen könnten beispielsweise darin bestehen, vorhandene inner- oder außerhalb des Plangebietes liegende versiegelte Flächen zu entsiegeln, oder in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibende Bodenflächen in ihrer Funktionserfüllung zu sichern durch Anlage von Baumreihen zur Verminderung der Winderosion. Linienförmige Anpflanzungen, vor allem, wenn sie quer zur Hauptwindrichtung angelegt werden, sind wichtige Bestandteile des strukturierten Winderosionsschutzes. Auf diese Weise lässt sich die Bodenfunktionsbeeinträchtigung auf den zu bebauenden Flächen ausgleichen durch Bodenfunktionssicherung auf den in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Flächen



infolge stärkeren Erosionsschutzes. Diese Maßnahme ist außerdem geeignet zur Strukturierung der Landschaft.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand ist das Plangebiet von keiner Altlastverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306) nicht betroffen.

Umweltschutzgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten.

Es erfolgt eine Flächeninanspruchnahme und somit eine Flächenversiegelung von insgesamt ca. 23 ha genutzter Ackerflächen. Die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG werden unwiederbringlich zerstört. Böden stellen eine bedeutende und in Zukunft nicht vermehrbare Georessource dar. Boden ist als Bestandteil des Naturhaushaltes gleichwertig neben allen anderen Schutzgütern zu beachten. Gemäß Naturschutzrecht ist bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen grundsätzlich ein funktionaler und (weitestgehend) räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu gewährleisten. Funktionaler Zusammenhang bedeutet für das Schutzgut Boden, verloren gegangene Bodenfunktionen gleichwertig zu ersetzen. Mit Bodenverlust geht auch zunehmend die Grundlage für Artenschutz und Biodiversität verloren. Als Ausgleich für den Verlust des Bodens infolge Versiegelung sollten bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen an anderen Orten (z. B. Entsiegelung anthropogen belasteter Standorte) erbracht werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im anliegenden Umweltbericht ausführlich untersucht und bewertet.

8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle v. 22.10.2025; Landkreis Stendal v. 04.11.2025)

Aus Sicht der archäologischen Bodendenkmalpflege befinden sich im Verfahrensgebiet und deren unmittelbaren Umfeld gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Jungsteinzeit, Bronzezeit, Mittelalter; Einzelfunde – Neolithikum, Bronzezeit); ihre annähernde Ausdehnung geht aus der beigefügten Abbildung hervor. Die gesamte Fundregion ist aufgrund ihrer Originalität und Integrität von überregionaler Bedeutung. Das öffentliche Interesse ist gegeben.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatischen Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

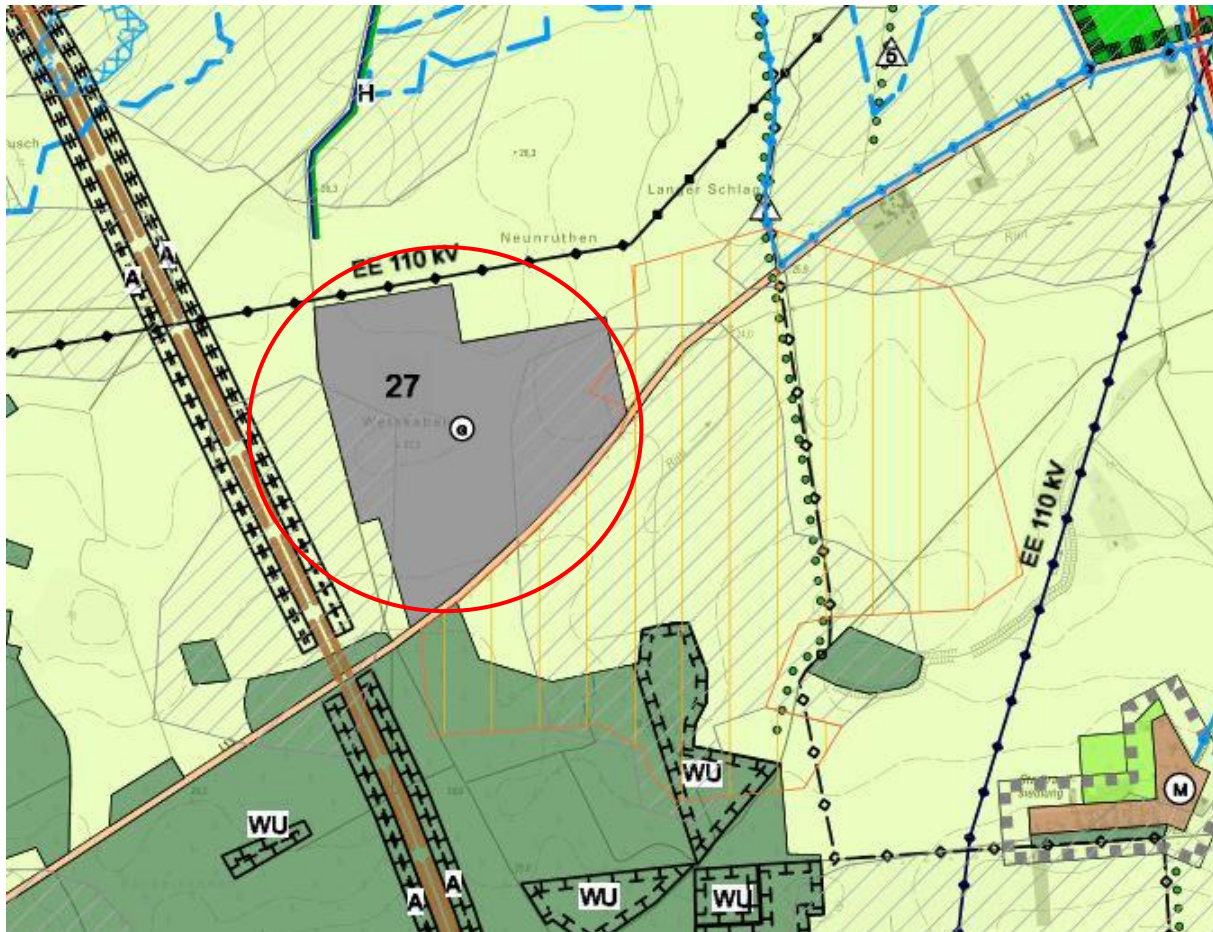


Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark), grau schraffierte Flächen: Archäologische Denkmalbereiche, gelb schraffierte Fläche: historische Siedlungsbereiche, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Das Vorhaben liegt in einem außergewöhnlich interessanten Gebiet. Gegenüber dem mitteldeutschen Altsiedelland mit seinen sehr guten Böden, war der Norden im sechsten und fünften Jahrtausend v. Chr. noch nicht intensiv von Ackerbauern und Viehzüchtern besiedelt. Da die Techniken des Ackerbaus der jungsteinzeitlichen Bauernbevölkerung noch nicht so weit angepasst waren, dass Gebiete mit so genannten leichteren Böden, wie etwa auf eiszeitlichen Sanden und Kiesen, besiedelt werden konnten, blieb das Gebiet im Planungsbereich, wie weite Teile Nordeuropas und Skandinavien insgesamt, während des sechsten und fünften Jahrtausends v. Chr. noch in den Traditionen der mittleren Steinzeit verhaftet.

Die Lebensweise, das Sammeln und Jagen, erforderten kaum Eingriffe in den Boden. Allerdings sind kleinräumige Gunstlagen durchaus vorhanden. Entsprechend selten haben sich Hinterlassenschaften dieser Menschen bis heute erhalten. Derartige Fundstellen sind von höchster Bedeutung und von internationalem Rang.

Auf Ausnahmen deuten Einzelfunde aus dem Vorhabengebiet hin, die der jungsteinzeitlichen Rössener Kultur (ca. 4700–4200 v. Chr.) zugerechnet werden können. Derartige Funde sind von höchster Bedeutung: Hier lebten also Bauern aus dem südlichen Gunstregion parallel zu den Jägern und Sammlern des nördlichen Tieflandes; beide mit völlig verschiedenartigen Überlebensstrategien. Weitere Einzelfunde, z. B. die sogenannten bandkeramischen Schuhleistenkeile (ca. 5500–4800 v. Chr.), belegen außerdem, dass es schon in den Jahrhunderten zuvor zu gegenseitigen Kontakten bzw.



partiellen Bevölkerungsverschiebungen kam. Die Erfassung derartiger gesellschaftlicher Wechselwirkungen ist von höchstem öffentlichem Interesse.

Ab ca. 3600 v. Chr. wanderte eine neue jungsteinzeitlich wirtschaftende Bevölkerung in das Gebiet der Altmark ein: Die aus Norddeutschland stammende Kultur der Tiefstichkeramik. Funde dieser Kultur sind bisher aus dem unmittelbaren Vorhabengebiet nicht bekannt, doch liegt eine der bedeutendsten Fundstellen dieser Zeitstellung nur wenige Kilometer südwestlich auf der Gemarkung Düsedau. Es ist daher zwingend davon auszugehen, dass bei künftigen Baumaßnahmen auch Funde dieser Kultur zu Tage kommen werden.

Im direkten Umfeld der geplanten Maßnahme wurden Steinäxte aus Silex gefunden, die der Schönfelder Kultur (2800–2200 v. Chr.) angehören. Steinbeile sind Anzeiger für das Vorhandensein von Bestattungen aus jener Zeit, weil sie fast ausschließlich als Grabbeigabe bekannt sind. Die Schönfelder Kultur gehört zu den auffälligsten Kulturen der späten Jungsteinzeit Mitteleuropas überhaupt. Im Gegensatz zu den Bestattungsbräuchen in anderen Gebieten wurde im Bereich dieser Kultur ausnahmslos die Brandbestattung geübt. Damit wurde eine Entwicklung, die erst eintausend Jahre später europaweit ihre Vollendung fand, in diesem besonderen Gebiet vorweggenommen. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ist bei Erdarbeiten mit weiteren Hinterlassenschaften zu rechnen.

Weitere Kulturdenkmale im Planungsraum stammen der späten Bronzezeit (1300–750 v. Chr.). Die im Planungsbereich zahlreich erfassten Keramikscherben deuten auf eine überaus dichte Besiedlung in dieser Zeit hin. Während sich die Siedlungen meistens in den Übergangszonen zu feuchteren Arealen befinden (Wasserversorgung!), liegen die dazugehörigen Bestattungsplätze oft auf erhöhten, trockeneren Arealen. Bemerkenswerterweise lässt sich eine ähnliche Besiedlungsdichte erst wieder im Späten Mittelalter (ca. 1250–1500 n. Chr.) feststellen. Den Fundplätzen aus der Bronzezeit kommt aufgrund der epochenübergreifenden Besiedlung eine große Bedeutung zu. An diesen Siedlungsplätzen können wegen ihrer hohen Komplexität sehr gut die Veränderungen der Siedlungsstrukturen nachvollzogen werden, die während dieser Zeit stattfanden. Dabei gilt es vor allem die gesellschaftlichen Ursachen der Veränderungen zu klären, da darüber Rückschlüsse auf unser heutiges Siedlungsverhalten gezogen werden können. Die Fundplätze sind daher von öffentlichem Interesse. Die Integrität der Kulturdenkmale ist vorhanden.

An mehreren Stellen des Betrachtungsraumes sind mittelalterliche Wüstungen bekannt. Bei solchen handelt es sich um ehemalige Ortschaften, die schon im Mittelalter oder in der frühen Neuzeit aufgegeben worden sind. Die Gründe hierfür liegen oft in kriegerischen Handlungen oder verheerenden Seuchen. In seltenen Fällen sind durch urkundliche Erwähnungen die Namen solcher Ortschaften bekannt. So wie die Wüstung Thielhorn, welche den östlichen Bereich des Vorhabens tangiert. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die Zeugnis von der mittelalterlichen Aufsiedlung und den herrschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen dieser Zeit ablegen. Sie besitzen daher eine überaus hohe Bedeutung für die regionale und überregionale Geschichte. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Wüstungen ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Hinterlassenschaften der damaligen Besiedlung zu rechnen.

Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.



Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (= 1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein.

Auf der Planurkunde erfolgt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden.

Die Kosten des durch das LDA LSA durchzuführenden 1. Dokumentationsabschnittes fallen gem. DenkmSchG LSA und in ständiger Rechtsprechung des OVG LSA nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 26. Juli 2012 – 2 L 154/10 -, juris Rdnr. 64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten. Daher hat dieser die notwendigen Kosten zu tragen.

Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann – voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LDA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG LSA das Verursacherprinzip; siehe auch Hinweise zu den Erläuterungen und Verwaltungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Bek. der StK vom 14.5.2021 – 63.57704 in MBl. LSA, 329) zu § 14 Abs. 9.

Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Mit den Erdeingriffen darf erst begonnen werden, wenn die Grabungsvereinbarung der Unteren Denkmalschutzbehörde vorgelegt und durch sie bestätigt wird. (§ 14 (9) S. 1 DenkmSchG LSA).

Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA (LDA) verbindlich abzustimmen. Die erforderliche Dokumentation der archäologischen Befunde ist von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung. Die Dokumentation der Funde und Befunde ist erforderlich. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Die Befundaufnahme sowie die zu erarbeitende Dokumentation der Befunde hat nachfolgenden Umfang zu umfassen:

- zeichnerische und fotografische Darstellung der Funde und Befunde
- archäologisch qualifizierte Bergung der Funde
- Inventarisierung



- restauratorische Konservierung
- nach archäologisch-wissenschaftlichen Maßstäben genügende Beschreibung der Grabung
- archäologische Bewertung der Grabung und der Kulturdenkmäler
- Erstellung eines Grabungsberichtes. (§ 14 (9) S. 1 und 2 DenkmSchG LSA).

Der Beginn und die Fertigstellung der Maßnahme ist der Unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Als Ansprechpartnerin für Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege steht Ihnen Frau Dr. Friederich zur Verfügung, Telefon: 0345/5247-381 oder 039292/6998-35; Fax: 0345/5247-460 oder 039292/6998-50; E-Mail: sfriederich@lda.stk.sachsen-anhalt.de.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Es sind Unternehmer zu beauftragen, die eine den Zielen des Denkmalschutzgesetzes entsprechende Durchführung der Leistungen nach Ausbildung und Berufserfahrung sicherstellen. Die Ausführenden sind über die Denkmaleigenschaft zu informieren. (§ 15 (2) DenkmSchG LSA).

Unabhängig von den vorangegangenen Ausführungen gilt: Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) verankerte Wochenfrist bei in der Erde oder im Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 (1 und 2) und die Genehmigungspflicht nach § 14 (1) DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 (9) Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 159/02).

Die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA ist für das Vorhaben im abschließenden bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich.

9. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 04.11.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. . . .2025, Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft v. 27.10.2025)

Gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können (auch Grundwasser), die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

In dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Änderung des Teilflächennutzungsplanes befinden sich keine Gewässer erster Ordnung bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen, für die der LHW Flussbereich Osterburg unterhaltungspflichtig ist.

Nach Abstimmung mit dem SB 5.2 Hydrologie sind auch keine Grundwasserbeobachtungsbrunnen des Grundwassermessnetzes des Landes Sachsen-Anhalt von der Planung betroffen.



Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und auch nicht in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet. Es ist auch kein Hochwasserrisikogebiet HQ₂₀₀/HQ_{extrem} betroffen.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird von einem Teilabschnitt des Gewässers zweiter Ordnung mit der Gewässernummer: 3.002/000 in Süd-Nord-Richtung gequert wird (Zedauer Graben) sowie unmittelbar, nordwestlich des Randes des Geltungsbereiches des Planungsgebietes, die Gewässer zweiter Ordnung mit den Gewässernummern: 3.002/003 sowie 3.002/000 angrenzen. Diese Gewässer zweiter Ordnung sind durch die Überplanung als Industriegebiet unmittelbar betroffen.

Nach Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie einer Vor-Ort-Begehung, bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Auflagen und Hinweise seitens des Unterhaltungsverbandes Milde/Biese derzeit, **keine grundsätzlichen Einwände** gegen das geplante Vorhaben.

In Bezug auf die im Geltungsbereich des Planungsgebietes befindlichen, sowie unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Gewässer zweiter Ordnung, sind jeweils beidseits der Gewässer Gewässerrandstreifen von 5,0 m (§38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA), gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante und beträgt bei Gewässern zweiter Ordnung beidseitig 5 Meter. Gemäß § 38 WHG i. V. m. § 50 Abs. 2 WG LSA ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Dazu gehören auch Einfriedungen und sonstige Anlagen.

Die Gewässerrandstreifen werden unter anderem im Rahmen der Unterhaltungspflicht zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung benötigt und müssen mit den, der Gewässerunterhaltung dienenden, üblichen Geräten (z.B. Traktor, Bagger) befahrbar sein und befahrbar bleiben.

Die Errichtung baulicher Anlagen in, an, über und unter Gewässern, z.B. die Verlegung von Stromkabeln (Gewässerquerungen, Parallelverlegungen) und die Herstellung von Zuwegungen (Überfahrten über Gewässer/Erschließungswege) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA bzw. nach § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA. Diese müssen rechtzeitig im Vorfeld beim Landkreis Stendal, untere Wasserbehörde, schriftlich beantragt werden.

Die Vorgaben der Unterhaltungsordnung für die Gewässer des Landkreises Stendal sind einzuhalten. Die Zufahrt zu den Gewässern und die Gewässerunterhaltung sind während und nach Ausführung der baulichen Maßnahmen jederzeit uneingeschränkt zu gewährleisten. Die Umsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen, z.B. die Anpflanzung von Gehölzen/Hecken, Anlage von Kleinbiotopen etc. innerhalb der Gewässerrandstreifen (beidseitig eines Gewässers!) ist aus den o.g. Gründen ebenfalls nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch den zuständigen Unterhaltungsverband und des Landkreises Stendal.

Zuständig für die Unterhaltung der im Geltungsbereich vorhandenen Gewässer ist der Unterhaltungsverband „Milde/Biese“, Bahnhofstr. 18, 39638 Engersen, Tel.: 039085-6110, uhv.milde-biese@t-online.de.



10. BELANGE DES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 04.11.2025)

Brandschutz

Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen. Dies trifft im Besonderen auf die Bereiche der Zufahrten zu.

Die Hansestadt Osterburg ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Hansestadt Osterburg ist zu prüfen, ob sich durch Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

Es ist ein gewaltloser Zugang für die Feuerwehr sicher zu stellen. Dies hat durch eine amtliche Schließung der Feuerwehr zu geschehen. Dazu ist sich mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Stendal abzustimmen. Die Erreichbarkeit von Anlagenteilen, die weiter als 50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt liegen, ist über eine Feuerwehrezufahrt sicherzustellen. Konkret dürfen sich Anlagenteile nicht weiter als 50 m von der nächsten Fläche für die Feuerwehr oder vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt befinden. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. In Abhängigkeit von der Bauart, ist in einem festgesetzten Industriegebiet (GI) ein Mindestlöschwasservolumen von 96-192 m³/h über zwei Stunden als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.

Katastrophenschutz

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) von 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Nachbisherigen Kenntnissen befinden sich im Bereich des Plangebietes keine kampfmittelbelasteten Flächen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, des Landkreises Stendal oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

11. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz v. 22.10.2025; Landkreis Stendal v. 04.11.2025)

Aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken in Bezug auf die von ihrem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. Die nächstgelegene Anlage im Zuständigkeitsbereich



der oberen Immissionsschutzbehörde befindet sich etwa einen Kilometer nördlich des Plangebiets. Es handelt sich um eine Anlage zur Mastschweinehaltung der Agrargenossenschaft e.G. Ballerstedt. Aufgrund der Entfernung ist mit hinreichender Sicherheit mit keinen relevanten Auswirkungen dieser Anlage auf das Plangebiet auszugehen.

Nach Kenntnisstand der unteren Immissionsschutzbehörde befinden sich nachstehende genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. BImSchG in einer Entfernung von mindestens 1.000 Meter vom Geltungsbereich des o. g. Bauungsplanes:

Im Süden:

- 3 Windkraftanlagen im Windpark Osterburg
 - 9 Windkraftanlagen im Windpark Storbeck
- Jeweils genehmigungsbedürftig nach Nr. 1.6 Anhang 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV und in Zuständigkeit des LK Stendal, untere Immissionsschutzbehörde

Im Norden:

- Schweinemastanlage Zedau
Genehmigungsbedürftigkeit nach Nr. 7.1.7.1 Anhang 1 der 4. BImSchV, Zuständigkeit LVWA
- BHKW Zedau
genehmigungsbedürftige Anlage, Zuständigkeit LK Stendal

Im Westen bzw. Südwesten in einer Entfernung von mind. 2.000 Meter

- Rinderhaltungs- / Schweinehaltungsanlage
Nicht genehmigungsbedürftige Anlage, Zuständigkeit LK Stendal

Im Osten bzw. Südosten in einer Entfernung von ca. 2.000 Meter

- Legehennenanlage Osterburg
Nicht genehmigungsbedürftige Anlage, Zuständigkeit LK Stendal
- Biogasanlage mit BHKW „Am Schaugraben“ in Osterburg
genehmigungsbedürftige Anlage nach Nrn. 8.6.3.1 GE, 1.2.2.2 V, 9.1.1.2 V, Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG und folglich im Anwendungsbereich der Störfallverordnung – 12. BImSchV, Zuständigkeit LVWA.

Andere sich im näheren bzw. weiteren Umfeld des Planungsgebietes vorhandene immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind der unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt, ggf. sind durch den Planungsträger weitere evtl. vorhandene nicht genehmigungsbedürftige Anlagen zu ermitteln.

Orientiert man sich am Abstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, in dem Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes aufgeführt sind, werden Abstände von 100 Meter bis zu 1.500 Meter in Abhängigkeit der Anlagen-/Betriebsart zur Anwendung vorgeschrieben.

Immissionssensible Nutzungen befinden sich in den umliegenden Ortschaften. Eine Vorbelastung dieser Nutzungen ist nicht auszuschließen. Der Abstand des Planungsgebietes zur Wohnbebauung in den jeweiligen Ortschaften beträgt nach Zedau ca. 1.000 Meter (Richtung Nord), nach Zedau 31, Einzelgrundstück, ca. 400 Meter (Richtung Nordwest), nach Osterburg, Bismarker Straße, vorgelagerter Siedlungsbereich, ca. 400 Meter (Richtung Nordost). Weitere Wohnbebauungen im Stadtbereich Osterburg sind ca. 1.500 Meter (Richtung Nordost) und in der Ortslage Storbeck ca. 2.000 Meter (Richtung West) vom Planungsgebiet entfernt.



Unter Zugrundelegung des Abstandserlasses ergeben sich Hinweise, dass ggf. Einschränkungen der Industrienutzung zum Schutz vor Immissionen in den nächstgelegenen Ortschaften vorzusehen sind.

Die Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes so zu errichten und zu betreiben sind, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Diese Anforderungen richten sich an Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen und geben die Betreiberpflichten nach § 22 BImSchG wieder.

Für die Ansiedlung von baurechtlich wie auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Gewerbebetrieben gelten die Betreiberpflichten nach § 5 BImSchG.

Ausnahmemöglichkeiten oder alternativ eine gutachterliche Geräuschkontingentierung gemäß der DIN 45691 zur Gliederung des Industriegebietes im Vorfeld sind nicht zielführend, da es mit derzeitigem Kenntnisstand nicht absehbar ist, welche Gewerbe- bzw. Industriebetriebe mit welcher Nutzung sich im Plangebiet ansiedeln werden.

Die Betreiberpflichten nach BImSchG und die genannten Verwaltungsvorschriften sind durch die zuständigen Vollzugsbehörden in den nachfolgenden Verfahren zur Genehmigung der einzelnen Vorhaben zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zu beachten.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind für ein Industriegebiet folgende Schallschutzimmissionsrichtwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten:

tags 70 dB(A) und nachts 70 dB(A).

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- Im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- Im Süden: durch die Landesstraße L 13 und ausgewiesene gewerbliche Baufläche,
- Im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Westlich ist der planfestgestellte Verlauf der A 14 vorgesehen.

Die innere Erschließung dient dem betrieblichen Verkehr.

12. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

(Stellungnahme: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark v. 27.10.2025)

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark teilt nach Prüfung mit, dass sich aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung ergeben.

Belange der Landwirtschaft sind betroffen, da das Gelände landwirtschaftlich genutzt wird. Jedoch ist der größere westliche Teil ca. 80 % des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Für die Ausweisung des kleineren östlichen Teils als gewerbliche Baufläche hat der Stadtrat der Hansestadt Osterburg am 05.11.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gefasst.



In der 2. Änderung ist geplant, eine landwirtschaftliche Fläche als gewerbliche Baufläche auszuweisen und im Gegenzug ein als gewerbliche Baufläche ausgewiesenes Areal in landwirtschaftlich genutzte Fläche umzuwandeln.

Die Ertragsfähigkeit der Fläche wird als mittel bis gering ausgewiesen. Die Ackerzahlen der betroffenen Fläche liegen zwischen 22 und 40, wobei Ackerzahlen über 30 bis 40 nur kleinteilig vorhanden sind.

Die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Akteure ergibt sich v.a. aus der Fläche des geplanten Vorhabens. Eine Klärung, wer Betroffener ist, ergibt sich aus dem Stand des Vorhabens und ist zeitlich zu aktualisieren. Alle Betroffenen sind über das geplante Vorhaben zu informieren. Vor allem die Betroffenen Flächenbewirtschafter sind nicht statisch sondern zeitnah, möglichst ein Jahr vor Start des Vorhabens (u.a. wegen Anbauplanung) zu ermitteln und zu informieren.

Betroffene landwirtschaftliche Akteure durch das Vorhaben sind die bewirtschaftenden Landwirte der Feldblöcke. Diese sind entweder als Eigentümer, Pächter oder durch „Pflugtausch“ von der Maßnahme betroffen. Darüber hinaus können auch Landwirte betroffen sein, die durch einen möglichen Flächentausch in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen.

Eine betriebliche Betroffenheit kann vom Flächenbewirtschafter nur beurteilt und ggf. Ansprüche geltend gemacht werden, wenn ausreichend Klarheit über den tatsächlichen Flächenverlust bzw. Flächentausch besteht.

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafter zu berücksichtigen, bspw. an Drainagen, am Vorfluter oder durch zwischenzeitliche Lagerung von Baumaterialien auf landwirtschaftlicher Fläche und nachfolgender Ertragsverluste. Entsprechende Schäden sind zu beseitigen bzw. zu ersetzen.

Vom Entzug sind derzeit 2 Bewirtschafter betroffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens liegt zum größten Teil im Flurbereinigungsverfahren (FlurbV) A14-Krevese. Im FlurbV A14-Krevese wird zurzeit der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) aufgestellt. Ein im Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG geplanter Wegerückbau (S02) liegt teilweise im Plangebiet.

Der geplante Wegerückbau (S02) kann angepasst werden und wird um die Rückbaulänge im Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Osterburg reduziert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gem. § 34 Abs. 1 FlurbG folgenden Einschränkungen gelten:

- a) In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsmäßigen Wirtschaftsbetrieb gehören.
- b) Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen u. ä. Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
- c) Obstbäume, Beeresträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden. Andere gesetzliche Vorschriften über die Beseitigung von Rebund Hopfenstöcken bleiben unberührt.



Sind entgegen den Vorschriften zu a) und b) Änderungen vorgenommen oder Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so kann dieses im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die Flurbereinigungsbehörde kann den früheren Zustand gem. § 137 FlurbG wiederherstellen lassen, wenn dieses der Flurbereinigung dienlich ist (§ 34 Abs. 2 FlurbG).

FlurbV A14-Krevese.Gebietskarte

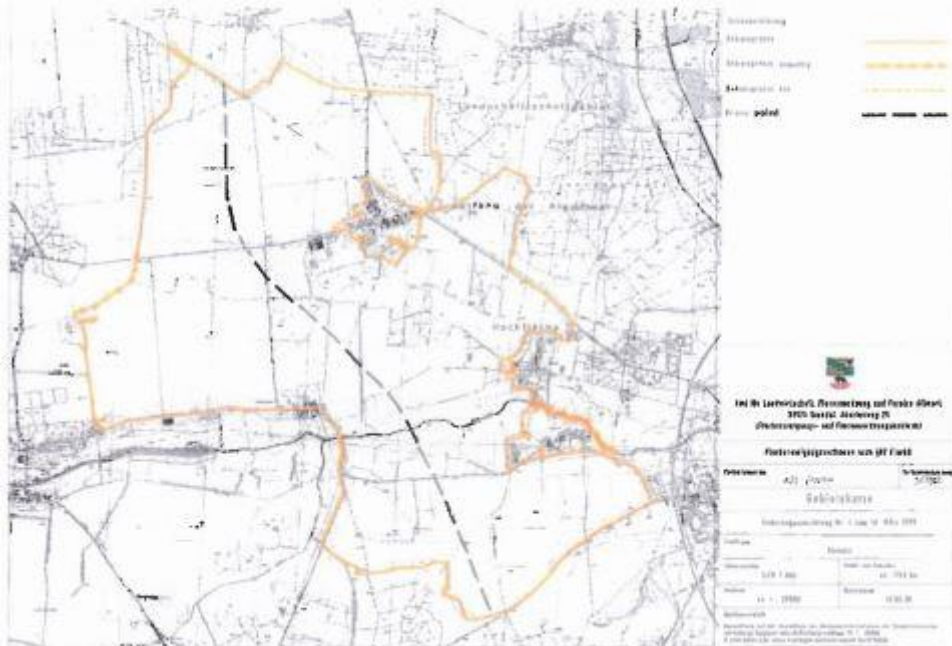


Abb. 10: Gebietskarte Flurbereinigungsverfahren A 14 – Krevese, Quelle: Stellungnahme des Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark v. 27.10.2025

FlurbV A14-Krevese, Auszug aus der Karte zum Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG

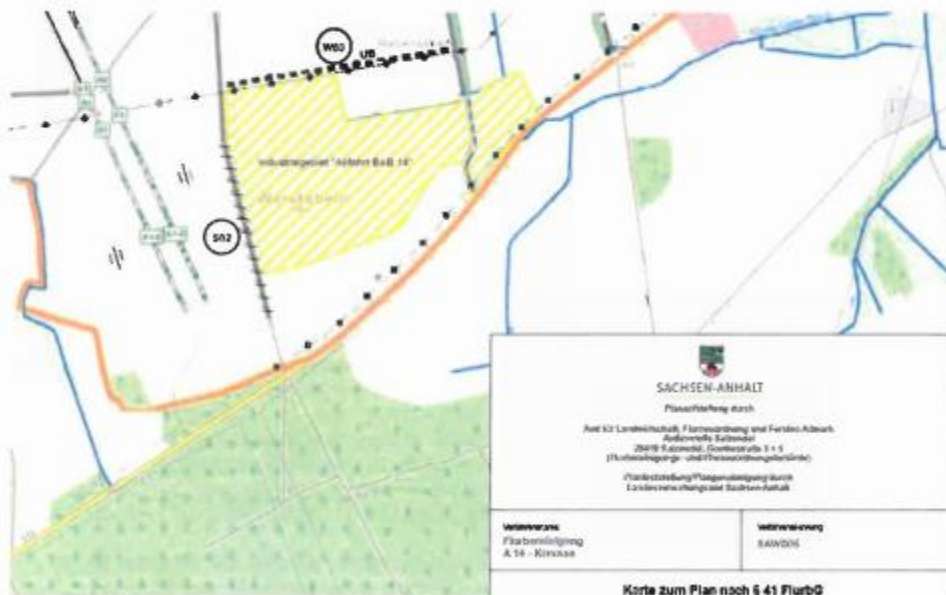


Abb. 11: Flurbereinigungsverfahren A 14 – Krevese, Auszug aus der Karte zum Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG, Quelle: Stellungnahme des Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark v. 27.10.2025



13. BELANGE DER VERMESSUNG

(Stellungnahme: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Stendal v. 20.10.2025)

Im Bereich des Plangebietes befindet sich 1 gesetzlich geschützter Festpunkt des Festpunktfeldes Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA § 5) der Kategorie „Benutzungsfestpunkt“.

Unvermeidbare Veränderung oder Zerstörung dieses Festpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind dem LVerGeo Magdeburg, Dezernat 43, E-Mail nachweis.ffp@sachsen-anhalt.de rechtzeitig zu melden.

In Fall, dass Grenzeinrichtungen im Plangebiet vorhanden sind, wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen – Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 176), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt hingewiesen.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich soll bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufgenommen werden, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

14. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

Die **UMWELTPRÜFUNG** zum Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ Hansestadt Osterburg (Altmark) als Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung, Stand Februar 2026 sowie die Unterlage zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der Bericht zur Erfassung der Brutvögel und Herpeten im Jahr 2025 wurden vom Büro

IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GmbH
Dr. –Kurt-Schumacher-Str. 23
39576 Stendal

Tel.: 039 31 – 52 30 0
Fax: 039 31 – 52 30 20
IHU@IHU-stendal.de
www.IHU-stendal.de

erstellt und liegen in der Anlage bei.



15. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Prozentanteil
1.	Überbaubare Fläche (80 % vom Geltungsbereich)	186.240	80,00
2.	Nicht überbaubare Fläche 20 % vom Geltungsbereich	46.560	20,00
	Davon Fläche für grünordnerische Festsetzungen:	34.910	
	Davon: Graben	1.791	
	Ruderalvegetation entlang des Grabens Bestand.	834	
	Baumbestand am Graben/Bindungen für Bepflanzungen	205	
	Ruderalvegetation entlang des Grabens Planung. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen	3.728 28.352	
Insgesamt		232.800	100,00

Tabelle 3: Flächenbilanz

16. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

In der Hansestadt Osterburg (Altmark) soll westlich der Stadt, nördlich der L 13 an der zukünftigen Anschlussstelle Osterburg der A 14 ein Gewerbe- und Industriegebiet entstehen. Der größere, westliche Teil des Geltungsbereiches, ca. 80 %, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) als gewerbliche Baufläche ausgewiesenem. Für den kleineren, östlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar nördlich der L 13, ist die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg am 05.11.2024 beschlossen worden. Für das Plangebiet soll im Verfahren das Baurecht geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll die dafür erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Aufstellungsbeschluss der Hansestadt Osterburg (Altmark) wurde am 05.11.2024 durch den Stadtrat gefasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 395/127, 141 (tlw.), 494 und 498 der Flur 7, Gemarkung Krumke sowie aus den Flurstücken 281/1, 282/1, 283/1, 279/2, 275/3 und 370 der Flur 13, Gemarkung Osterburg. Er hat eine Größe von 232.800 m², ca. 23,3 ha.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers sowie im Eigentum der Hansestadt Osterburg (Altmark).

Das Gelände wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die Zufahrt erfolgt von Süden von der Landestraße L 13. Der Geltungsbereich erstreckt sich nördlich der Landesstraße L 13.

Die Bundesautobahn A 14 wird ca. 150 m westlich des Plangebietes verlaufen und die Abfahrt Osterburg befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches.



17. QUELLENNACHWEIS

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 202) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 409)
- **Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)**, vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA)**, vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- **Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt (LWaldG LSA)**, Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. LSA S. 196)
- **Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)** zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; GVBl. LSA S. 214, § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019, GVBl. LSA S. 946)
- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011
- **Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt mit Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025** zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark**, beschlossen am 15.12.2004 durch die Regionalversammlung, genehmigt am 14.02.2005 und rechtskräftig durch die öffentliche Bekanntmachung seit 23.03.2005. Ergänzung des REP Altmark (2005) um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ in Kraft seit 23.05.2018, und um den sachlichen Teilplan „Wind“ beschlossen am 21.11.2012
- 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Altmark 2027 (REP Altmark 2027), (Beschlussdrucksache Nr. 2/2025), öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 5. Mai bis zum 5. August 2025
- **Rechtswirksamer Flächennutzungsplan** der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark), Stand 11.02.2023, Feststellungsfassung, (Dipl.-Ing. Volker Herger, Berlin)
- **Umweltprüfung** für das Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“, Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung, IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GmbH, Stendal, Juni 2025



- **Umweltprüfung** für das Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“, Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung, IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GmbH, Stendal, Februar 2026
- **Sachsen-Anhalt-Viewer:** https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de