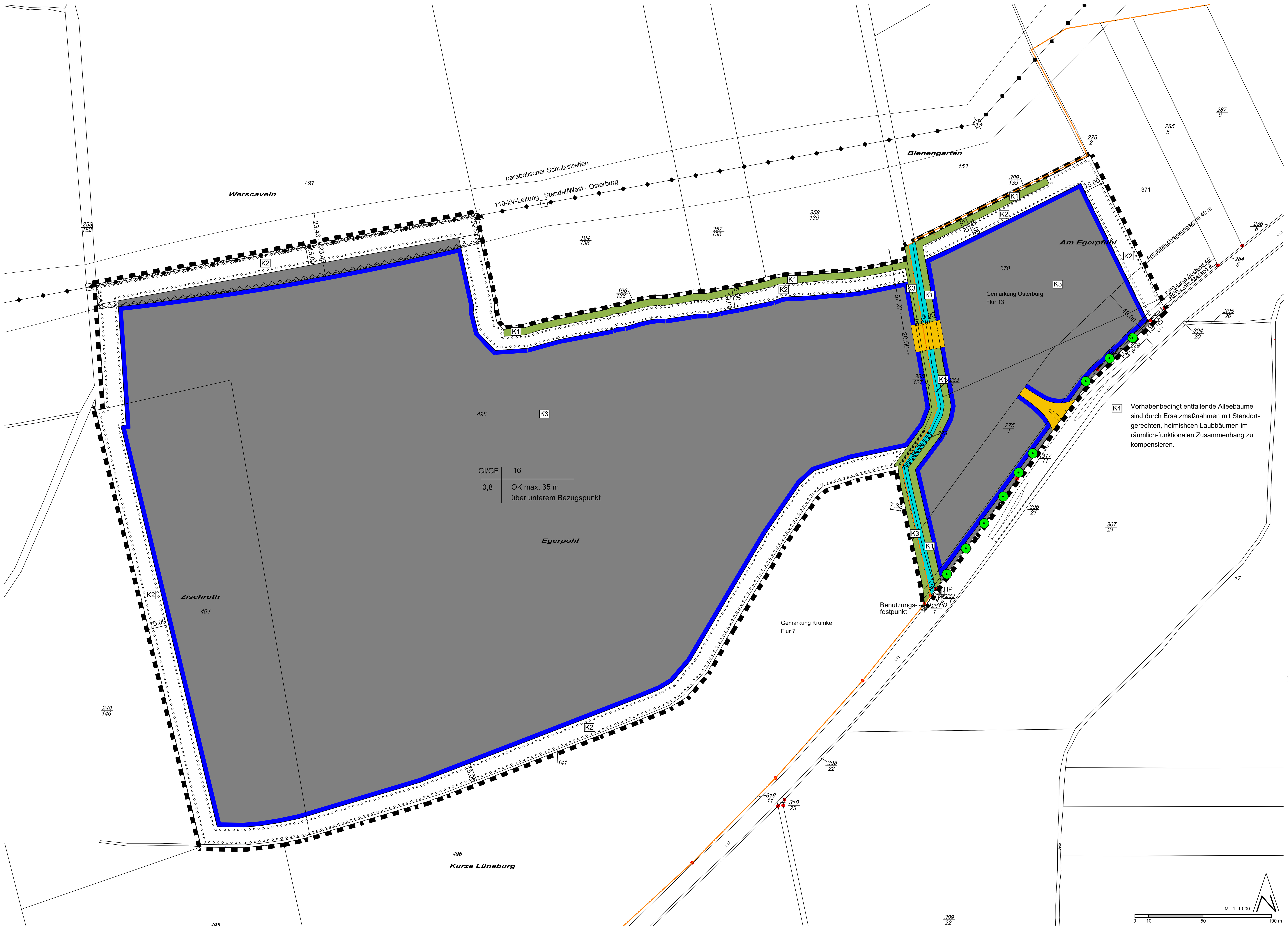
# Planteil A - Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet "Abfahrt BAB 14"




© GeoBasis-DE/LVermGeo ST/dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Planzeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - GI/GE – Industrie- und Gewerbegebiet (§§ 8 und 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
   - GRZ 0,8 – Grundflächenzahl
   - max. 35,00 m – Höhe der baulichen Anlage
   - unterer Bezugspunkt: Höhe OK nördl. Straßenrand der Neuplanung L 13 bei km 1+280,00, Stand 15.01.2025, Höhenpunkt 26,13 m, Lage 42/83 (3°) - LS 150; Höhe NHN - HS 160

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
   - Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche

5. Haupversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und ABs. 6 BauGB)
   - oberirdisch

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - öffentliche / private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 udn bs. 6 BauGB)
   - Gewässer zweiter Ordnung

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) und Abs. 6 BauGB)
   - Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
   - Gemarkungsgrenze
   - Flurstück
   - 498 – Flurstücksnummer
   - 2 – Bemaßung
   - HP – Höhenbezugspunkt, nördl. Fahrbahnrand der gepl. L 13 bei Bau-km: 1+280,00 mit einer Höhe von 26,13 m
   - Baulinie gem. StrG LSA
   - RPS- Linien (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrück haltesysteme, 2009)
   - Gewässerrandstreifen, Gewässer zweiter Ordnung
   - K1 K2 K3 K4 – Kompensationsmaßnahmen 1, 2, 3 und 4
   - Art der baul. Nutzung | Baumassenzahl / Grundflächenzahl | max. Höhe der baulichen Anlage – Erklärung der Nutzungsschablone
   - Nachrichtliche Übernahme: Festpunkt des Festpunktfeldes Sachsen-Anhalts (LVermGeoG § 5), Kategorie "Benutzungsfestpunkt"

# Textteil - Teil B

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8 und 9 BauNVO)
**1.1** Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) festgesetzt.
**1.2** Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 zulässigen Nutzungen sind zulässig.
**1.3** Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
**1.4** Die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
**1.5** Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.
**1.6** Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
**1.7** Im Industriegebiet ist der 24 Stunden Betrieb an 7 Tagen der Woche zulässig.
**1.8** Nicht zulässig sind aufgrund ihres Emissionsverhaltens und ihrer Eigenschaften hinsichtlich der Umweltauswirkungen Zementwerke, Müllverbrennungsanlagen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
**2.1** Die Grundflächenzahl (GRZ) im GI wird auf 0,8 festgelegt.
**2.2** Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im GI gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.
**2.3** Die Baumassenzahl (BMZ) im GI wird auf 16 festgesetzt.
**2.4** Die maximale Höhe der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im GI 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.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
**3.1** Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.
**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.

**4. Verkehrserschließung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße L 13 im Süden des Plangebietes.

**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.

**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.

**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.

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

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

**7.3** Anfallender Mutterboden ist gesondert zu lagern und wieder zu verwenden.

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

**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.

**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).

**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.

**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)

**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 |

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

**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)

**7.11** Die Pflanzflächen müssen für die Zeit der 5-jährigen Gewährleistung durch eine Zäunung von Wildverbiss geschützt werden.

**7.12** Die Ausführungsplanung der Strauch-Baumhecke und der Strauchhecke mit der finalen Bestimmung der Gehölzarten, Pflanzqualität, Reihenabstand, Pflanzabstand und Pflanzschema wird unmittelbar vor Baubeginn erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, um auf möglicherweise eintretende baulichen Situationen reagieren zu können.

**7.13** Das Kompensationserfordernis ist auf die sich ansiedelnden Betriebe aufzuteilen. Die anteilig umzusetzenden Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Untere Naturschutzbehörde ist an der Abnahme zu beteiligen.

**7.14** Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation ist pro angefangene 10 Stellplätze (beginnend ab 5 Stk.) je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (Kompensationsmaßnahme K3)

**7.15** Vorhabenbedingt entfallende Alleebäume sind durch Ersatzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu kompensieren. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. (Kompensationsmaßnahme K4)

**7.16** Der an der Westseite des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grabens vorhandene Baumbestand aus heimischen Gehölzen ist zu erhalten.

**7.17** Der bau- und betriebsbedingte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG LSA und AwSV). Die baulichen Anlagen sollen so errichtet und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können bzw. ausgetretene wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden können.

## 8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

**Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
(Quelle: Unterlage zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IHU Geologie und Analytik GmbH, Stendal, Februar 2026)

**Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

**8.1** ***Allgemeine Maßnahmen***
Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
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.

**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.

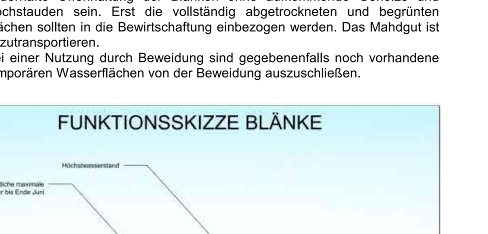
**V06:** Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung/ Umweltbaubegleitung zur Begleitung und Überwachung der verschieden naturschutzfachlichen Sachverhalte bei der Umsetzung der Maßnahmen.

**8.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**
(Quelle: Unterlage zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IHU Geologie und Analytik GmbH, Stendal, Februar 2026)

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 beispielsweise 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 Ausgleichsflächen 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 gefördert 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 Blänken 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.



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.

**Rechtsgrundlagen**
- **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
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),** die zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) 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)
- **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)
- **Hauptsatzung** der Hansestadt Osterburg (Altmark) in der aktuellen Fassung

Nachrichtliche Übernahmen aufgrund von § 9 Abs. 6 BauGB

Stellungnahme des Landkreises Stendal vom 04.11.2025, AZ: 63.03 Ell
i.V.m. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt v. 22.10.2025, AZ: 25-17459/Fi/Kh

Aus Sicht der archäologischen Bodendenkmalpflege befinden sich im Verfahrensgebiet und deren unmittelbaren Umfeld gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Die gesamte Fundregion ist aufgrund ihrer Originalität und Integrität von überregionaler Bedeutung. Das öffentliche Interesse ist gegeben.

Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen von Kulturdenkmalen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht).

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

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutz - / Genehmigungsbehörde einzureichen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) hat in seiner Sitzung am 05.11.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ gefasst.
   Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Mitteilungs- und Amtsblatt der Hansestadt Osterburg (Altmark), Nr. 13/2024 vom 30.11.2024 bekannt gemacht worden.
   Hansestadt Osterburg (Altmark), den
   Siegel Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich der Umweltprüfung sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in der Fassung Juni 2025 im Internet sowie zusätzlich in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Hansestadt Osterburg (Altmark) vom 29.09.2025 bis 30.10.2025 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
   Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Mitteilungs- und Amtsblatt der Hansestadt Osterburg (Altmark), Nr. 10/2025 vom 27.09.2025 bekannt gemacht.
   Hansestadt Osterburg (Altmark), den
   Siegel Bürgermeister

3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.10.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich der Umweltprüfung sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung Juni 2025 aufgefordert worden.
   Hansestadt Osterburg (Altmark), den
   Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) hat in seiner öffentlichen Sitzung am . .2026 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ einschl. des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung Februar 2026 gebilligt und den Entwurf Fassung Februar 2026 einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Dauer eines Monats im Internet sowie zusätzlich zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
   Hansestadt Osterburg (Altmark), den
   Siegel Bürgermeister

5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom . .2026 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung Februar 2026 aufgefordert worden.
   Hansestadt Osterburg (Altmark), den
   Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“, Fassung Februar 2026 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . .2026 bis einschließlich . .2026 im Internet eingestellt und zusätzlich während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Hansestadt Osterburg (Altmark) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im Mitteilungs- und Amtsblatt der Hansestadt Osterburg (Altmark), Nr. /2026 vom . .2026 bekannt gemacht worden.
   Hansestadt Osterburg (Altmark), den
   Siegel Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) hat in seiner Sitzung am . .2026 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.
   Hansestadt Osterburg (Altmark), den
   Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) hat in seiner Sitzung am . .2026 den Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt.
   Hansestadt Osterburg (Altmark), den
   Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“, der Hansestadt Osterburg (Altmark) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird hiermit ausgefertigt.
   Hansestadt Osterburg (Altmark), den
   Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“, der Hansestadt Osterburg (Altmark), und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich Mitteilungs- und Amtsblatt der Hansestadt Osterburg (Altmark), Nr. /2026 vom . .2026 bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
    Hansestadt Osterburg (Altmark), den
    Siegel Bürgermeister

**PRÄAMBEL**
Satzung der Hansestadt Osterburg (Altmark) über den Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 m.W.v. 23.12.2025, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Teil A Planzeichnung Maßstab 1:1.000
Planzeichenerklärung

Teil B Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen

Übersichtsplan, Auszug vom 03.06.2025
©Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025 ©Geo-Basis-DE LSA, 2025

Bebauungsplan Nr. 9
Industriegebiet "Abfahrt BAB 14"

Hansestadt Osterburg (Altmark)
Landkreis Stendal

Fassung: Entwurf
Stand: Februar 2026

Maßstab: 1: 1.000
0 10 50 100 m

Landschaftsarchitektur Stadt- und Dorfplanung Aschersleben
Dipl.-Ing. N.Khurana Landschaftsarchitektin
ASD
Lindenstrasse 22
Aschersleben
06449
Telefon: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18

H/B = 894 / 1620 (1.45m²) Allplan 2023