

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gem. § 10 (4) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**der Hansestadt Osterburg (Altmark)**

**Chronologie des Verfahrens:**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	30.03.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	07.02.2022 – 11.03. 2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	09.02.2022 – 11.03.2022
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	06.07.2023 – 11.03.2022
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	09.05.2023
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	06.07.2023 – 07.08.2023
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	09.09.2025

**Geltungsbereich und Übersichtsplan**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 321, 323, und 324 der Flur 9, Gemarkung Erleben und umfasst eine Fläche von ca. 5,37 ha. Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an die Ortslage Polkau an. Es befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes. Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

### Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Das geplante Vorhaben umfasst die Modernisierung und betriebliche Fortentwicklung / Erweiterung der Schweinezuchtanlage am Standort Polkau durch den bisherigen Betreiber. Eine räumliche Erweiterung der Anlage über das bestehende Betriebsgelände hinaus erfolgt nicht. Im Zuge der Betriebsmodernisierung sollen entsprechend der Tierschutz-Nutztierhaltungs-Verordnung die Haltungsbedingungen angepasst werden, indem die alten Bestandsställe abgerissen und neue Stallgebäude mit entsprechenden Nebenanlagen (Futteranlagen, Lager / Silos sowie Sozialgebäude) errichtet werden, wodurch verbesserte Bedingungen bei der Tierhaltung realisiert werden können. Die



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Erneuerung der technischen Infrastruktur (bspw. Erneuerung der Heizungsanlage / Ersatz durch Holzhaackschnitzelheizung oder vergleichbar) ist Teil des Vorhabens. Die damit verbundene betriebliche Erweiterung der Schweinezuchtanlage dient der wirtschaftlichen Optimierung des Unternehmens bzw. der langfristigen Refinanzierung der Sanierung inklusive Installation neuester Filtereinrichtungen zum Immissionschutz.

Es ist ausdrücklicher Bestandteil des Vorhabens, neben den im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dokumentierten Abriss- und Ersatzbaumaßnahmen (Hauptgebäude) auch andere, der Hauptanlage dienende Anlagen und Gebäude zuzulassen. Auch soll ausdrücklich die Möglichkeit erhalten werden, die innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bestandsgebäude für die weitere Nutzung zu erhalten, zu ertüchtigen und im Bedarfsfall nach Maßgabe der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Infolge der Erweiterung wird kein neuer Standort erschlossen; es werden vielmehr die bestehenden Standortbedingungen genutzt. Weiterhin werden durch das Vorhaben, die emittieren den Betriebsprozesse gebündelt und durch die einzusetzende Filtertechnik sowie eine verbesserte Verkehrsführung ein Beitrag zur Entzerrung der emissionstechnischen Gemengelage in Polkau geleistet.

Die bisher genehmigte Tierplatzzahl der Anlage beträgt 1.020 Sauen, 260 Jungsauen und 3.500 Ferkel. Die Schweinezuchtanlage soll zukünftig insgesamt eine Tierplatzzahl von etwa 1.755 Sauen, 2 Eber, 280 Zuchtläufer und 9.000 Ferkel aufweisen und ist in unterschiedliche Haltungsbereiche (Sauenställe, Abferkelbereich, Ferkelaufzucht) aufgeteilt. Seit 2013 gilt: gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll - es sei denn, es handelt sich um die Einrichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die

Pflicht zur Durchführung einer standortbezogen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.

Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Anlage die im „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) vorgesehenen Schwellenwerte überschreitet und somit – wie oben ausgeführt – nicht mehr als „landwirtschaftlich privilegiert“ im Sinne des § 35 BauGB gilt, ist eine verbindliche Bauleitplanung über diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig. Selbst eine Neugenehmigung der bestehenden Anlage wäre aufgrund der 2013 eingetretenen Gesetzesänderung derzeit nicht mehr möglich. Insofern stellt der aktuelle Rechtsstand ein Manko für den langfristigen Erhalt des Betriebes dar, das durch Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans behoben werden soll.

Integraler Bestandteil des Vorhabens ist die Etablierung emissions- und immissionsmindernder Maßnahmen, welche nicht nur eine Erhöhung der Tierplatzzahlen kompensieren, sondern insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Immissionssituation in der Ortschaft Polkau führen soll. Mit der städtebaulichen Beplanung eines tradierten Produktionsstandortes im Anschluss an die Siedlungsfläche kommt die Stadt Osterburg (Altmark) den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB an eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung entgegen.

Ein Zugriff auf landwirtschaftlich genutzte Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB erfolgt nur kleinteilig insofern, als dass eine neue Betriebszufahrt geschaffen wird, die vom Betriebsgelände über eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche bis hin zum Klein Ballerstedter Weg geführt werden soll. Hierdurch wird eine kleine Teilfläche der ackerbaulich genutzten Flächen von den direkt angrenzenden umfangreichen Anbauflächen abgetrennt. Die Möglichkeit der Bewirtschaftung für die dann abgetrennte Fläche bleibt aber grundsätzlich erhalten. Ein genereller Verzicht auf Ackerflächen wäre nur dann möglich, wenn die bestehende betriebliche Zufahrtssituation unverändert beibehalten würde. Da die Bestandssituation einen dauerhaften Nutzungskonflikt mit der dörflichen Bebauung birgt, der im Rahmen der vorliegenden Planung gelöst werden soll, wird in dem vorliegenden Planungsfall der Zugriff auf landwirtschaftlich genutzte Flächen in dem gegebenen geringen Maßstab als sachgerecht angesehen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Zeit vom 07.02.2022 - 11.03.2022 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Im Zuge dessen gab der Landkreis Stendal seine Stellungnahme ab. Seitens des Umweltamtes / der Unteren Naturschutzbehörde wurde ausgeführt, dass dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich nichts entgegensteht, eine abschließende Prüfung jedoch erst nach Vorlage des Umweltberichts möglich ist. Insbesondere wurde auf die Erfordernisse der Umweltprüfung, der qualifizierten Abarbeitung der Eingriffsregelung, der Bilanzierung gemäß Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt sowie auf die Berücksichtigung des Landschaftsbildes und vorhandener Gehölzstrukturen hingewiesen. Diesen Anregungen wird gefolgt. Der Umweltbericht wird den Entwurfsunterlagen beigelegt und im Rahmen der formalen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt; darin werden die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konkretisiert, zeitlich verortet und unter Berücksichtigung der Regelungen des § 21 NatSchG LSA sowie der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Stendal dargestellt.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Maßnahmen vorgesehen sind, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Lückenschluss der BAB 14 festgesetzt wurden, und dass diese in der Planzeichnung eindeutig von den im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Pflanzmaßnahmen abzugrenzen seien. Diese Hinweise werden berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich die Flurstücke 251 sowie 193/5 (teilweise) und schließt das dem Unternehmensflurbereinigungsverfahren unterliegende Flurstück 249 ausdrücklich nicht ein. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich der durch das

Vorhaben ausgelösten Eingriffe und stehen in Einklang mit den Maßnahmen zum Autobahnbau; Nutzungskonflikte ergeben sich hieraus nicht.

Darüber hinaus wurden Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gegeben. Diese werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung des Standortes besteht kein Erfordernis für umfangreiche artenschutzfachliche Untersuchungen; gleichwohl erfolgt eine fachliche Befassung mit potenziellen Lebensstätten in Gehölzbeständen sowie im baulichen Bestand, insbesondere im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Ferner wurde auf die UVP-Pflicht des Vorhabens hingewiesen. Den gesetzlichen Anforderungen wird auf Ebene des Bebauungsplans durch die Durchführung einer Umweltprüfung nach BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts entsprochen. Etwaige weitergehende Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung bleiben dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Der Hinweis zur Verortung des geplanten Löschwasserbeckens wird aufgegriffen. Die Lage des Flurstücks wird in den Entwurfsunterlagen eindeutig dargestellt und der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend ergänzt.

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung verwies darauf, das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht zu beachten, insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und befolgt.

Seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurerneuerung und Forsten Altmark wurde mitgeteilt, dass gegen die Planung aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und der Weiterbetrieb sowie die Modernisierung des bestehenden Tierhaltungsbetriebes unterstützt werden. Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen beschränkt sich auf einen kleinteiligen Umfang; erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht abschließend dargestellt und im Rahmen der öffentlichen Auslegung den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Darüber hinaus wurde auf agrarstrukturelle Belange und mögliche Berührungen mit dem Unternehmensflurbereinigungsverfahren A14-Erleben hingewiesen. Diese Hinweise werden berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich die Flurstücke 251 sowie 193/5 (teilweise) und schließt das westlich angrenzende Flurstück 249, das dem Flurbereinigungsverfahren unterliegt, nicht ein. Ein Konflikt mit bestehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Autobahnbau ist daher auszuschließen. Das Amt für Landwirtschaft, Flurerneuerung und Forsten Altmark wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Entsprechend den vorstehenden Erläuterungen wurden die genannten Umweltbelange beachtet und in die Planunterlagen eingearbeitet. Sie wurden daher ausreichend in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes).

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Im Zeitraum vom 09.02.2022 - 11.03.2022 fand ein erster Beteiligungsschritt statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB konnten die Bürgerinnen und Bürger die Planunterlagen nach Terminabsprache und im Internet einsehen und sich zu der Planung äußern sowie Nachfragen stellen. Im Rahmen dieses ersten Beteiligungsschritts wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen oder Bürgern abgegeben.

Im Zeitraum vom 06.07.2023 – 07.08.2023 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses zweiten Beteiligungsschritts konnten die Bürgerinnen und Bürger die Planunterlagen nach Terminabsprache und im Internet einsehen und sich zu der Planung äußern sowie

Nachfragen stellen. Im Rahmen öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen oder Bürgern abgegeben.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 07.02.2022 – 11.03.2022 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weiter Stellung genommen.

So führte der Landkreis Stendal ebenfalls Anregungen zum Denkmalschutz an. Es wurde mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand Belange der Bau-, Kunst- und archäologischen Denkmale nicht betroffen sind. Die vorsorglich gegebenen Hinweise für den Fall unerwarteter Funde werden zur Kenntnis genommen, in die Planunterlagen aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Änderungen der Grundzüge der Planung ergeben sich hieraus nicht.

Seitens der unteren Wasserbehörde wurden Hinweise zu den Belangen der Wasserwirtschaft gegeben, insbesondere zum Schutz des Grundwassers, zu angrenzenden Oberflächengewässern sowie zur Nieder-, Schmutz- und Löschwasserbeseitigung. Diese Hinweise werden berücksichtigt. Auf Grundlage einer zwischenzeitlich eingeholten hydrogeologischen Expertise wurde die Planung dahingehend weiterentwickelt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig über Versickerungsanlagen im Plangebiet bewirtschaftet wird; die städtebauliche Begründung wird entsprechend angepasst. Aussagen zur Schmutzwasserentsorgung und zur Löschwasserversorgung werden ergänzt und vertraglich abgesichert. Der Umweltbericht wird den Entwurfsunterlagen beigelegt und im Rahmen der formalen Beteiligung vorgelegt.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde bestätigt, dass die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung sachgerecht berücksichtigt wurden und der vorgesehene Konflikttransfer auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren zulässig ist. Diese Einschätzung wird geteilt. Auf eine Festsetzung von Immissionswerten für Bauarbeiten in der Bauleitplanung wird verzichtet, da insoweit kein städtebauliches Erfordernis besteht und entsprechende Anforderungen gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden können. Die Einbindung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz, ist bereits erfolgt.

Weitere Hinweise der Abfallwirtschaft und Bodenschutz, des Veterinärwesens, des Ordnungsamtes/Straßenverkehr sowie Brand- und Katastrophenschutzes wurden an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen und hatten keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

Die Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark zur Zuständigkeit der Regionalplanung sowie zu den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Diese stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen und entsprechen den bereits in der Begründung dargestellten raumordnerischen Aussagen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Rahmen des Scopings beteiligt und hat bestätigt, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt – Referat Immissionsschutz regte an, dass die Schweinezuchtanlage Polkau aufgrund ihres Emissionspotentials immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig ist und der Standort aufgrund der räumlichen Nähe zur Ortslage Polkau als problematisch anzusehen ist. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bestehende immissionsschutzrechtliche Situation durch Modernisierung und den Einsatz von Abluftreinigungstechnik trotz erhöhter Tierplatzzahlen zu verbessern. Entsprechend wurden qualifizierte Immissionsschutzgutachten zu Geruch, Ammoniak und Stickstoff, Staub, Bioaerosolen sowie Lärm eingeholt, die eine deutliche Verbesserung der Emissionssituation und die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte belegen. Die Ergebnisse werden in der städtebaulichen Begründung ergänzt; die Gutachten werden den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt gab ebenfalls eine Stellungnahme ab. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan raumbedeutsam ist, den Zielen der Raumordnung jedoch nicht entgegensteht, auch wenn Grundsätze der Raumordnung berührt werden, da das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft liegt. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die einschlägigen raumordnerischen Grundlagen

aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 sowie dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 sind in der Planbegründung dargestellt; in Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung stehen der Planung nicht entgegen.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Hinweise zu den Melde- und Anzeigepflichten bei Erdarbeiten sowie zum Umgang mit unerwartet freigelegten archäologischen Funden werden zur Kenntnis genommen und als nachrichtlicher Hinweis in die Entwurfsunterlagen aufgenommen. Zudem wurde festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege berührt sind.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wurde mitgeteilt, dass bergbauliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen und keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vorliegen. Hinweise zur ingenieurgeologischen und hydrogeologischen Situation werden zur Kenntnis genommen und auf den nachgelagerten Ebenen der Bau- und Genehmigungsplanung berücksichtigt. Eine hydrogeologische Expertise wurde bereits eingeholt und den Entwurfsunterlagen beigefügt.

Laut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Die Hinweise zur Nutzung der Liegenschaftskarte sowie zur Anbringung eines Quellenvermerks werden berücksichtigt und in der Planzeichnung umgesetzt. Die formalen Anforderungen zur Übersendung eines Exemplars des Bebauungsplans nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens werden durch die Stadt Osterburg erfüllt.

Seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wurde mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Gewässer 1. Ordnung, wasserwirtschaftlichen Anlagen oder Grundwasserbeobachtungsbrunnen betroffen sind und dass das Plangebiet außerhalb festgesetzter oder vorläufig festgesetzter Überschwemmungsgebiete liegt. Die Hinweise zur Hochwassergefahren- und Risikobewertung wurden geprüft; aufgrund der großen räumlichen Entfernung zu den nächstgelegenen Risikogebieten ergeben sich keine Planungskonflikte. Entsprechende Aussagen zum Hochwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen.

Die Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe stellte fest, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb des Biosphärenreservates Mittelelbe befindet und dessen Belange durch die Planung nicht berührt sind. Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen liegen außerhalb des Biosphärenreservates; entsprechende Angaben werden im Umweltbericht konkretisiert. Die Reservatsverwaltung wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Die Hinweise des Altmärkischen Regionalmarketing und Tourismusverband, der Kreisbauernverband Stendal e.V., der 50hertz Transmission GmbH und der Dienstleistungsgesellschaft mbH werden lediglich zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

Der Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V. teilte mit, dass sich im Plangebiet keine Gewässer oder Feuchtbiootope befinden und daher keine Konflikte mit den wahrzunehmenden Belangen sowie keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten sind. Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Hinweise zum vorbeugenden Schutz des Grundwassers werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Belangen des Arten- und Naturschutzes sowie dem Schutzgut Wasser erfolgt im Umweltbericht, der im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut zur Stellungnahme vorgelegt wird.

Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen wies darauf hin, dass im räumlichen Umfeld des Plangebietes gegebenenfalls eine Höchstspannungsleitung gemäß Bundesbedarfsplangesetz (Vorhaben Nr. 60) realisiert werden könnte, deren konkrete Trassenführung jedoch noch nicht festgelegt ist. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die Planung die bauplanungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Betriebsstandortes umfasst, sind neu hinzutretende Nutzungskonflikte nicht zu erwarten. Die empfohlene Beteiligung der 50Hertz Transmission GmbH ist bereits erfolgt; Hinweise auf bestehende oder kurzfristig geplante Anlagen im Plangebiet liegen nicht vor.

Die Leitungsträger, Deutsche Telekom Technik GmbH, die GDMcom GmbH und Neptune Energy Holding Germany GmbH brachten Hinweise vor, die die Ebene der Erschließungsplanung betreffen und aus denen sich somit keine planungsrelevanten Änderungen ergeben.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 06.07.2023 – 07.08.2023 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Stendal nahm hierbei erneut Stellung. Das Bauordnungsamt/Kreisplanung machte verschiedene Hinweise zur formalen Ausgestaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, unter anderem zur Aktualisierung der Begründung, zur Benennung der Vorhabenträgerschaft, zu Ausnahmefestsetzungen, Nebenanlagen, Verfahrensvermerken, Rechtsgrundlagen sowie zur rechtlichen Sicherung der Erschließung und externer Kompensationsmaßnahmen. Den Anregungen wurde teilweise gefolgt und erforderliche redaktionelle Klarstellungen sowie ergänzende Festsetzungen vorgenommen. Weitere Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die vorgenommenen Anpassungen haben keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung.

Die Untere Wasserbehörde gab Hinweise zu Belangen des Gewässer-, Abwasser- und Löschwassermanagements, insbesondere zur Versickerung von Niederschlagswasser, zu wasserrechtlichen Erlaubnisfordernissen sowie zur Schmutz- und Löschwasserversorgung. Die Anregungen wurden überwiegend zur Kenntnis genommen und betreffen im Wesentlichen die Ebene der Planumsetzung. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Die Löschwasserversorgung ist gesichert und wird rechtssicher im Durchführungsvertrag geregelt.

Die untere Naturschutzbehörde hatte umfangreiche Hinweise zu rechnerischen Unstimmigkeiten, Biotopbewertungen, Flächenangaben sowie zur Darstellung und Zuordnung von Biotopen und Kompensationsmaßnahmen abgegeben. Den Anregungen wurde insoweit gefolgt, als die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz überprüft und korrigiert sowie fehlerhafte Planungswerte angepasst wurden. Zudem wurden die Festsetzungen dahingehend präzisiert, dass nur noch zwingend notwendige Versiegelungen zulässig sind und die Planunterlagen redaktionell ergänzt und besser nachvollziehbar dargestellt werden.

Weiterhin wurden umfangreiche Hinweise zu Fehlern und Unstimmigkeiten bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, zur Anwendung geeigneter Bewertungsgrundlagen, zu internen und externen Kompensationsmaßnahmen sowie zu betroffenen Gehölzbiotopen und deren Schutzstatus vorgetragen. Den Anregungen wird weitgehend gefolgt. Die Bilanzierung wird korrigiert, redaktionelle Fehler im Umweltbericht behoben, interne Maßnahmen neu konfiguriert und eine externe Kompensationsmaßnahme in Form einer Aufforstung räumlich vorbereitet und rechtlich abgesichert. Die Betroffenheit einzelner Gehölzbiotope wird fachlich nachvollziehbar begründet und der Umweltbericht entsprechend präzisiert. Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der BAB 14 treffen nicht zu, da diese außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden ebenfalls Hinweise gegeben. Die Einschätzung zum geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial des Vorhabens wurde überwiegend geteilt. Für das Gebüsch an der südwestlichen Plangrenze sowie für abzubrechende Bestandsgebäude wurden weitergehende Anforderungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG formuliert.

Den Anregungen wird gefolgt. Die nachrichtlichen Hinweise im Bebauungsplan werden um konkrete Festlegungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung von Gehölzen und Gebäuden, zur Dokumentation der Untersuchungsergebnisse sowie zur Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde bestätigte, dass die Belange des Immissionsschutzes fachgutachterlich geprüft wurden und keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Seitens des Ordnungsamtes / Brand- und Katastrophenschutzes wurden Hinweise zu brandschutzrechtlichen Anforderungen, zur Löschwasserversorgung sowie zur Erstellung von Brandschutz- und Feuerwehrlösungen gegeben. Die Hinweise betreffen die Ebene der Planumsetzung und werden im nachgelagerten Genehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger berücksichtigt. Die Verpflichtung zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Die regionale Planungsgemeinschaft Altmark, das Referat Immissionsschutz - Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, das Referat 405 – Abwasser Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt und das Landesamt für Verbraucherschutz – Gewerbeaufsicht – Regionalbereich Nord/Mitte gaben Hinweise ab, die an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen wurden und somit keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung hatten.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark verwies auf die ursprüngliche Stellungnahme vom 03.03.2022. Auch dies wurde zur Kenntnis genommen.

Seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die verfahrenstechnischen Hinweise, insbesondere zur Übersendung des Bebauungsplanes nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens, werden berücksichtigt.

Aus archäologischer Sicht bestehen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt keine Einwände gegen die Planung. Die Hinweise zur Melde- und Genehmigungspflicht bei unerwartet freigelegten Bodendenkmalen sind bereits als nachrichtliche Hinweise Bestandteil der Planunterlagen. Weitere Hinweise betreffen die nachgelagerte Umsetzung im Genehmigungsverfahren und werden zur Kenntnis genommen.

Auch die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, des Altmärkischen Regionalmarketing- und Tourismusverbandes und des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt wurden lediglich zur Kenntnis genommen und hatten keinen weiteren Einfluss auf die Planung.

Seitens des Unterhaltungsverbandes „Uchte“ wurden Hinweise zu angrenzenden Gewässern zweiter Ordnung, bestehenden Einleitstellen, Niederschlagswasserableitung sowie zu Gewässerrandstreifen vorgebracht. Die Hinweise wurden überwiegend zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Gewässer sind in den Planunterlagen berücksichtigt; weitergehende Klärungen zu Einleitungen und Entwässerung werden im nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorgenommen und hierzu verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Einhaltung der gesetzlichen Gewässerrandstreifen wird durch den Bebauungsplan sichergestellt.

Seitens der Biberkompetenzstelle der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe bestehen keine Hinweise auf Bibervorkommen im Plangebiet. Auch im Rahmen der durchgeführten Biotopkartierungen wurden keine entsprechenden Nachweise erbracht. Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

Die Leitungsträger, 50Hertz Transmission GmbH, die GDMcom GmbH und Neptune Energy Holding Germany GmbH brachten Hinweise vor, die die Ebene der Erschließungsplanung betreffen und aus denen sich somit keine planungsrelevanten Änderungen ergeben.

Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen verwies auf das laufende Bundesfachplanungsverfahren für das BBPIG-Vorhaben Nr. 5a (SuedOstLink+), dessen möglicher Trassenkorridor den Geltungsbereich randlich berühren kann; eine Realisierung des Vorhabens Nr. 60 wurde dagegen ausgeschlossen. Nutzungskonflikte werden angesichts der bestehenden genehmigten Nutzung des Plangebietes als unwahrscheinlich eingeschätzt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die zuständige Vorhabenträgerin 50Hertz Transmission GmbH beteiligt.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt. Sie wurden zum Teil berücksichtigt (redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), zum Teil zurückgewiesen (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl der Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Bauvorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Im Falle eines Verzichts auf die gesamte vorliegende Planung, würde voraussichtlich das Plangebiet weiterhin gemäß der derzeitigen Genehmigung als Schweinezuchtanlage genutzt werden und wäre somit auch künftig überwiegend dem Biotoptyp Landwirtschaftlicher Betriebsstandort zuzuordnen. Allerdings wäre eine Modernisierung gemäß dem Stand der Technik nicht möglich, was sich negativ auf die Immissionsituation auswirken würde.

Da eine bestehende Schweinezuchtanlage umgebaut werden soll, stellt ein anderer Vorhabenstandort keine Alternative dar. Gleiches gilt für einen Verzicht auf die geplante Erweiterung, da auch langfristig ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlage sichergestellt werden soll.

Im Kapitel 8.3 (Verkehr) der Begründung fand eine Variantenbetrachtung der möglichen Verkehrsführung statt. Bei Variante 1 würde der Verkehr weiterhin über die bestehende Einfahrt geführt werden. Die Einfahrt wird dafür asphaltiert. Bei Variante 2 wird ebenfalls die bestehende Straße verwendet, jedoch wird die Straße nach Süden erweitert, sodass der Verkehr auf die südlich verlaufende Kreisstraße geleitet wird. Bei Variante 3 wird eine neue Zufahrt an der westlichen Grenze des Plangebietes geschaffen. Aus Lärm und Immissionsschutzrechtlicher Sicht kommt es bei der Durchführung von Variante 3 zu den geringsten Auswirkungen auf den Menschen, da Lärm und Immissionen weg von der östlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung geleitet wird. Außerdem spricht für diese Variante, dass weniger Eingriffe in die Natur stattfinden. Im Fall von Variante 1 und 2 wäre das Feldgehölz aus überwiegend einheimischen Arten östlich des Plangebietes erheblich betroffen. Das Feldgehölz setzt sich unter anderem aus alten Eichen zusammen. Bei Variante 2 müsste zudem ein großer Teil einer Baumreihe aus alten Eichen südlich des Plangebietes entfernt werden. Bei Variante 3 müsste die Lindenreihe im Norden „durchstoßen“ werden. Durch entsprechende Anlage der neuen Betriebszufahrt kann aber die Beseitigung von Bäumen vermieden werden. Der verbleibende Eingriff in die Baumreihe kann in der Nähe kompensiert werden. Diese Kompensation ist einfacher und schneller zu bewerkstelligen als ein Ersatz von alten Eichen.

Osterburg, den 13.02.2026

.....  
(Nico Schulz)  
Bürgermeister