



**Einheitsgemeinde
Hansestadt Osterburg (Altmark)
Landkreis Stendal**

**2. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungsplans 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. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Einführung – Planungsanlass.....	4
3. Begründung.....	5
4. Unmittelbar angrenzende Flächennutzungen.....	6
5. Belange und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	7
5.1 Landesplanung.....	7
5.2 Regionalplanung.....	10
6. Belange des Verkehrs und der technischen Infrastruktur.....	16
6.1 Fließender Verkehr.....	16
6.2 Ruhender Verkehr.....	18
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr	18
6.4 Radverkehr.....	18
6.5 Trinkwasserversorgung.....	18
6.6 Schmutzwasserentsorgung.....	19
6.7 Niederschlagswasserentsorgung.....	19
6.8 Löschwasserversorgung.....	21
6.9 Elektroenergieversorgung.....	21
6.10 Gasversorgung.....	22
6.11 Fernmeldeversorgung.....	22
6.12 Müll- und Abfallentsorgung.....	22
7. Belange des Bodenschutzes, der Geologie und des Bergwesens.....	23
8. Belange des Denkmalschutzes.....	24
9. Belange des Gewässerschutzes	27
10. Belange des Brand und Katastrophenschutzes	28
11. Belange des Immissionsschutzes.....	29
12. Belange der Landwirtschaft, der Agrarstruktur und der Forstwirtschaft.....	29
13. Belange der Vermessung.....	32
14. Belange des Natur- und Umweltschutzes.....	32
15. Flächenbilanz.....	33
16. Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
17. Quellennachweis.....	35

TABELLENVERZEICHNIS	Seite
Tabelle 1 Flächenbilanz.....	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	Seite
Abb. 1 Anlage 2 zum Beschluss Nr. IV/2024/090.....	6
Abb. 2 Landesentwicklungsplan 2010 f.d. Land Sachsen-Anhalt (LEP2010) Ausschnitt.....	8
Abb. 3 2. Entwurf Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt, 2025.....	9
Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005.....	11
Abb. 5 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2027.....	12
Abb. 6 Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2027, Festlegungskarte 3.....	13

ANHANG

Umweltprüfung für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“, Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung, IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GmbH, Stendal, Februar 2026



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I, 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189),
- 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),
- 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),
- 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),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO) 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 die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346).
- 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
- 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)
- 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 26.06.2025 (GVBl. LSA S. 410),
- 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),
- 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),
- 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“ vom 18.01.2013 einschließlich 1. Änderung vom 19.01.2015 und 2. Änderung vom 11.09.2018,

- 1. Entwurf zur Neuauflistung 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

2. EINFÜHRUNG – PLANUNGSANLASS

Für die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) liegt durch Bekanntmachung im Mitteilungs- und Amtsblatt Nr. 2/2024 vom 31.01.2024 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

In seiner Sitzung am 05.11.2024 hat der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. IV/2024/090 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Planungsanlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) in den Gemarkungen Osterburg und Krumke ist einerseits die Umnutzung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ in eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (Gemarkung Osterburg) und andererseits die Umwandlung von ausgewiesener gewerblichen Baufläche südlich des Geltungsbereiches des genannten Bebauungsplanes an der Landesstraße 13 in landwirtschaftlich genutzte Fläche (Gemarkung Krumke).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und der größere, westliche Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der dazugehörigen Begründung wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Mitteilungs- und Amtsblatt der Hansestadt Osterburg (Altmark) Nr. 1/2026 vom 20.12.2025.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich durch die öffentliche Auslegung statt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte vom 22.12.2025 bis 30.01.2026.

Mit dem Email-Anschreiben vom 21.11.2025 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Die in der öffentlichen Auslegung und in den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belang sowie der Nachbargemeinden gegebenen relevanten Hinweise wurden nach interner Abwägung in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

Im weiteren Verlauf sind folgende Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Billigung und Annahme des Entwurfes und Beschluss zu dessen öffentlichen Auslegung,
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs und Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden,
- Abwägungsbeschluss und Erstellung der Genehmigungsfassung,



- Einreichung zur Genehmigung,
- Genehmigung u. U. mit Auflagen und Hinweisen,
- Ausfertigung und Bekanntmachung.

3. BEGRÜNDUNG

Es ist beabsichtigt, 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. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die öffentliche Landesstraße L 13 südlich des Plangebietes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ca. 20 ha von 23 ha, als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes umfasst zwei Flächen:

Die Fläche I bestehend aus den Flurstücken 275/3 (tlw.) und 370 (ehemals Teilfläche aus 274/4) der Flur 13 Gemarkung Osterburg, Größe ca. 2,7 ha innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Diese soll gemäß § 1 Abs. 1 Punkt 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Die Fläche II beinhaltet das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesene, südlich des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes angrenzende Flurstück 496, Flur 7, Gemarkung Krumke mit einer Fläche von ca. 7,5 ha. In der 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als gewerbliche Baufläche aufgehoben und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) ist notwendig, um das Planungs- und Baurecht für das beabsichtigte Industriegebiet im Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ zu schaffen. Für die Darstellung und Einarbeitung des im Parallelverfahren zu entwickelnden Bebauungsplanes in den Flächennutzungsplan ist die 2. Änderung erforderlich.

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark)

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“

Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark), Landkreis Stendal

Fassung: Entwurf Stand: Februar 2026

Büro für Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Nathalie Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben



Anlage 2 zum Beschluss Nr. IV/2024/090

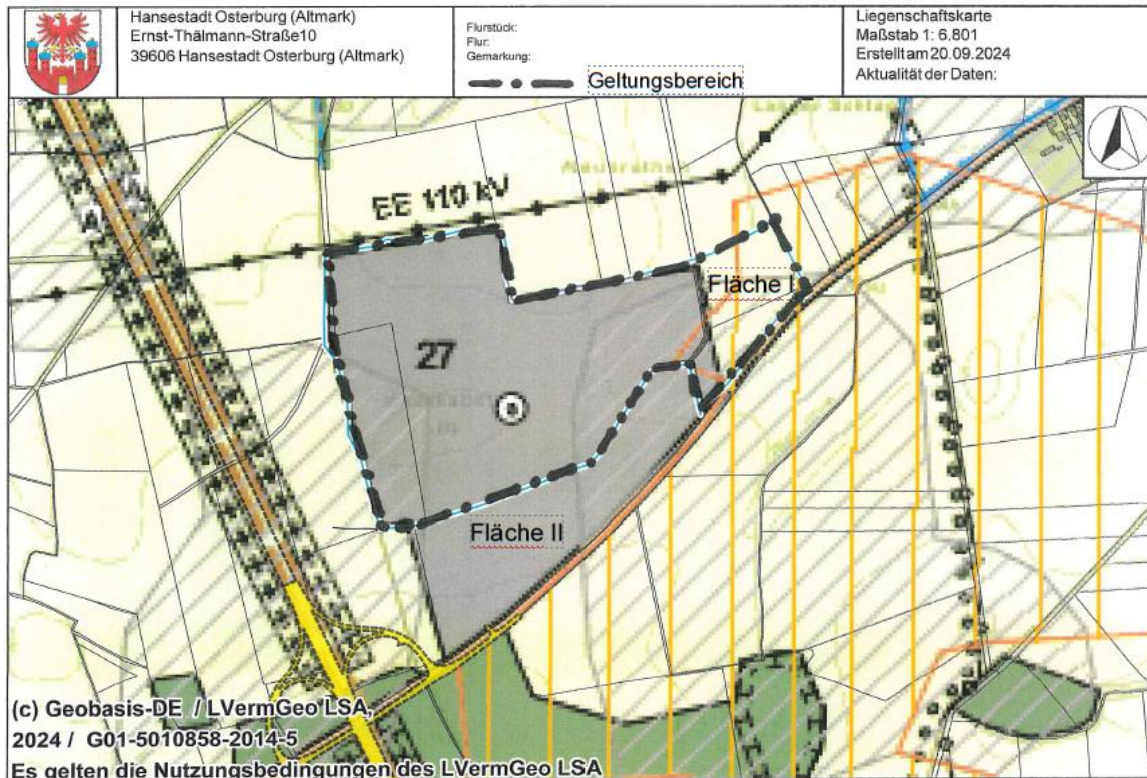


Abb. 1: Anlage 2 zum Beschluss Nr. IV/2024/090

4. UNMITTELBAR ANGRENZENDE FLÄCHENNUTZUNGEN

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Flächen:

Fläche I bestehend aus den Flurstücken 275/3 (tlw.) und 370 (ehemals Teilfläche aus 274/4) der Flur 13 Gemarkung Osterburg wird umgrenzt
im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
im Süden: durch die Landesstraße L 13 und
im Westen: durch die im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche.

Fläche II, Flurstück 496, Flur 7 Gemarkung Krumke, wird umgrenzt
im Norden: durch die gewerbliche Baufläche und den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes,
im Osten: durch die gewerbliche Baufläche und den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes,
im Süden: durch die Landesstraße L 13 und
im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Flurstück befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.



5. BELANGE UND SONSTIGE ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt v. 04.12./09.12.2025; Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt v. 13.01.2026; Landkreis Stendal v. 19.12.2025; Regionale Planungsgemeinschaft Altmark v. 17.12.2025)

Durch die Änderung der Flächennutzung als gewerbliche Baufläche und Rückausweisung als landwirtschaftliche Fläche gegenüber den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungen werden die Ziele der Raumordnung nicht verletzt.

5.1 Landesplanung

Im rechtskräftigen **Landesentwicklungsplan 2010** ist für den Raum Osterburg folgende raumordnerische Festsetzung enthalten. Mittlerweile liegt der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt, Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025, vor.

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 2023) sind die Hansestadt Osterburg (Altmark) und die Hansestadt Seehausen (Altmark) als gemeinsames Mittelzentrum festgeschrieben, also höher eingestuft.

Aufgabe der Mittelzentren sind 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.

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 Festschreibung nicht betroffen. Die westliche Grenze des festgeschriebenen Vorranggebietes für Hochwasserschutz befindet sich östlich der Bahnlinie in einer Entfernung von ca. 2,6 km Luftlinie von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

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 2. 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.

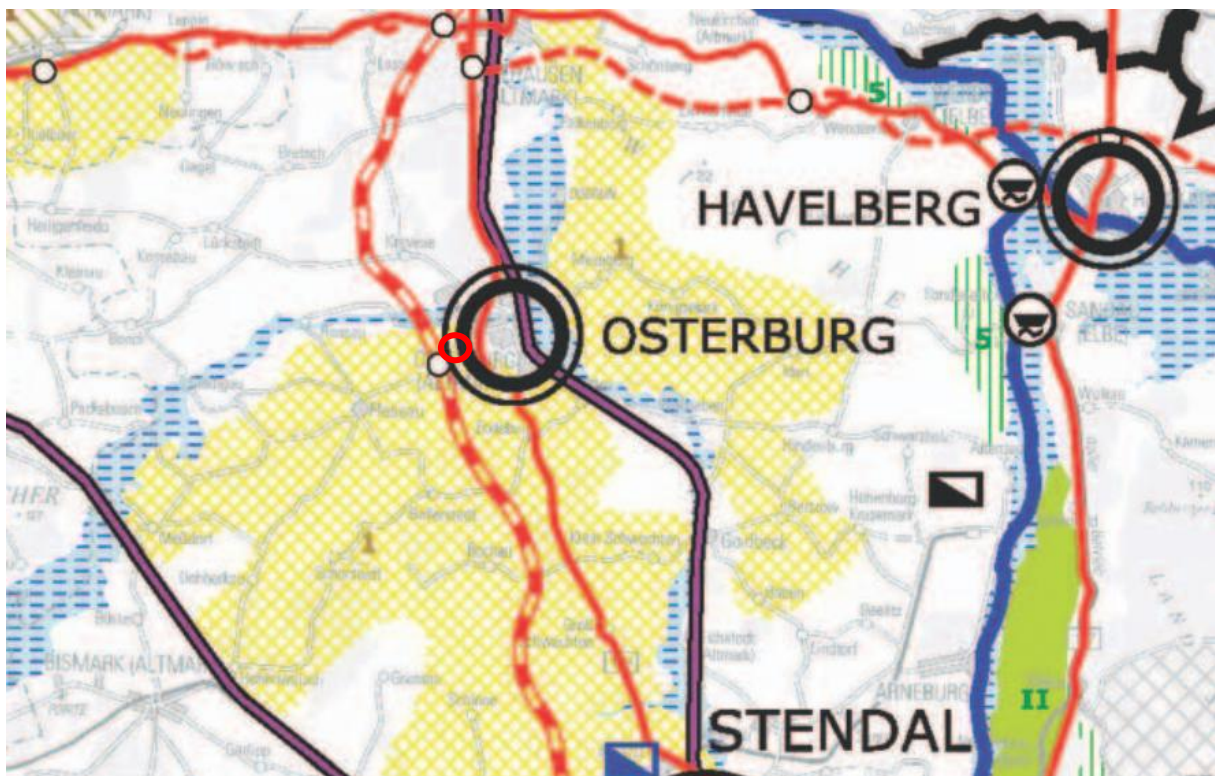


Abb. 2: Landesentwicklungsplan 2010 für das Land – Sachsen - Anhalt (LEP2010), Ausschnitt Plangebiet innerhalb roter Markierung

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“

Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark), Landkreis Stendal

Fassung: Entwurf Stand: Februar 2026

Büro für Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Nathalie Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben

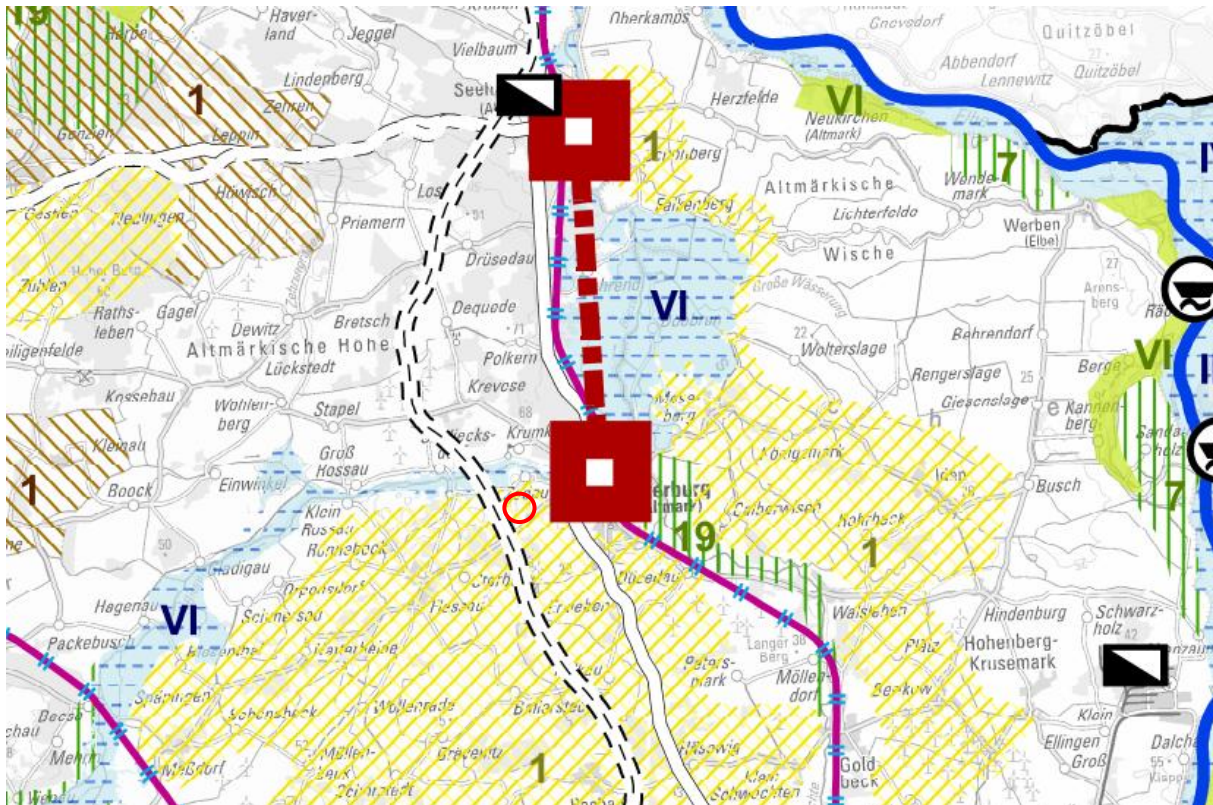


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, Darstellung der Verwaltungsgrenzen auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2025]/021725 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), 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

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 2. Entwurf des LEP 2025.

Das Plangebiet befindet sich westlich der B 189 unmittelbar nördlich der Landesstraße L 13. Die B 189 ist für eine günstige Erreichbarkeit des Plangebietes vom großen 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 2. Entwurf LEP 2025 lediglich zeichnerische Darstellung als Autobahn ohne weitere Erwähnung im Textteil).

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der 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. Diese ist einer der Gunstfaktoren für 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 2. 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 Nordsüdrichtung östlich der Ortslage Osterburg. Die kürzeste Entfernung zwischen dem Plangebiet und der Bahngleise beträgt ca. 2,6 km. Trotzdem kann 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 2. Entwurf zur Neuaufstellung befindet sich die Hansestadt Osterburg (Altmark) auf der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse in Richtung Norden (Z 2.4-1).

Die oberste Landesentwicklungsbehörde stellt in ihrer Stellungnahme vom 13.01.2026 fest, dass die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Osterburg (Altmark) als raumbedeutsame Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Von Seiten der obersten Landesentwicklungsbehörde werden gegenüber der 2. Änderung des FNP Osterburg keine Einwände erhoben. Im vorgelegten Vorentwurf der 2. Änderung des FNP Osterburg ist eine sachgerechte Auseinandersetzung mit den für diese Planung zugrunde zu legenden Zielen der Raumordnung gemäß dem LEP-LSA 2010 sowie REP Altmark 2005 erfolgt.

5.2 Regionalplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan Altmark

(Stellungnahme: Regionale Planungsgemeinschaft Altmark v. 17.12.2025)

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.

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark)
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“**

Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark), Landkreis Stendal

Fassung: Entwurf Stand: Februar 2026

Büro für Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Nathalie Khurana Lindenstraße 22 Aschersleben

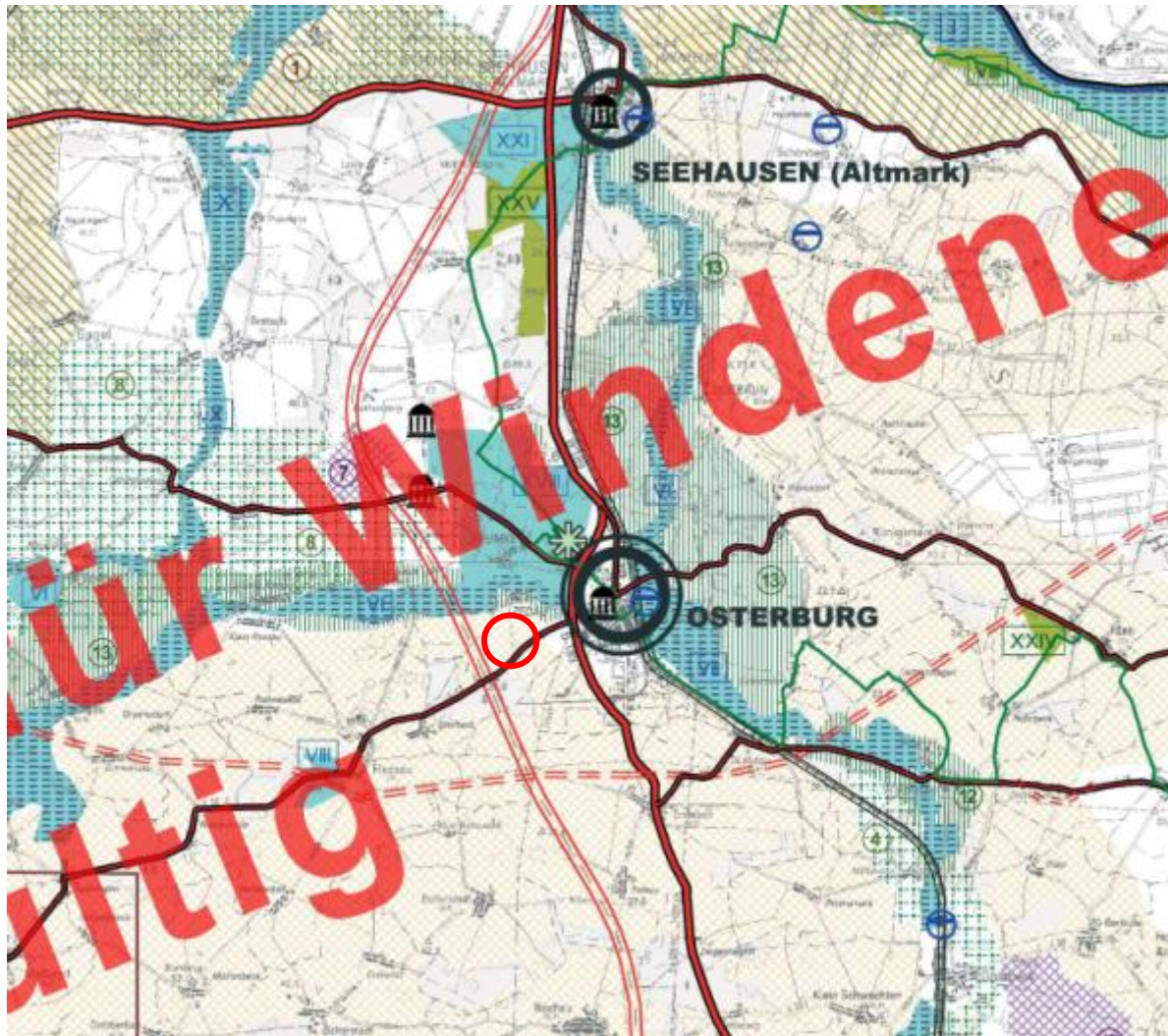


Abb. 4: REP Altmark, 2005, Ausschnitt, Plangebiet innerhalb roter Markierung

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.

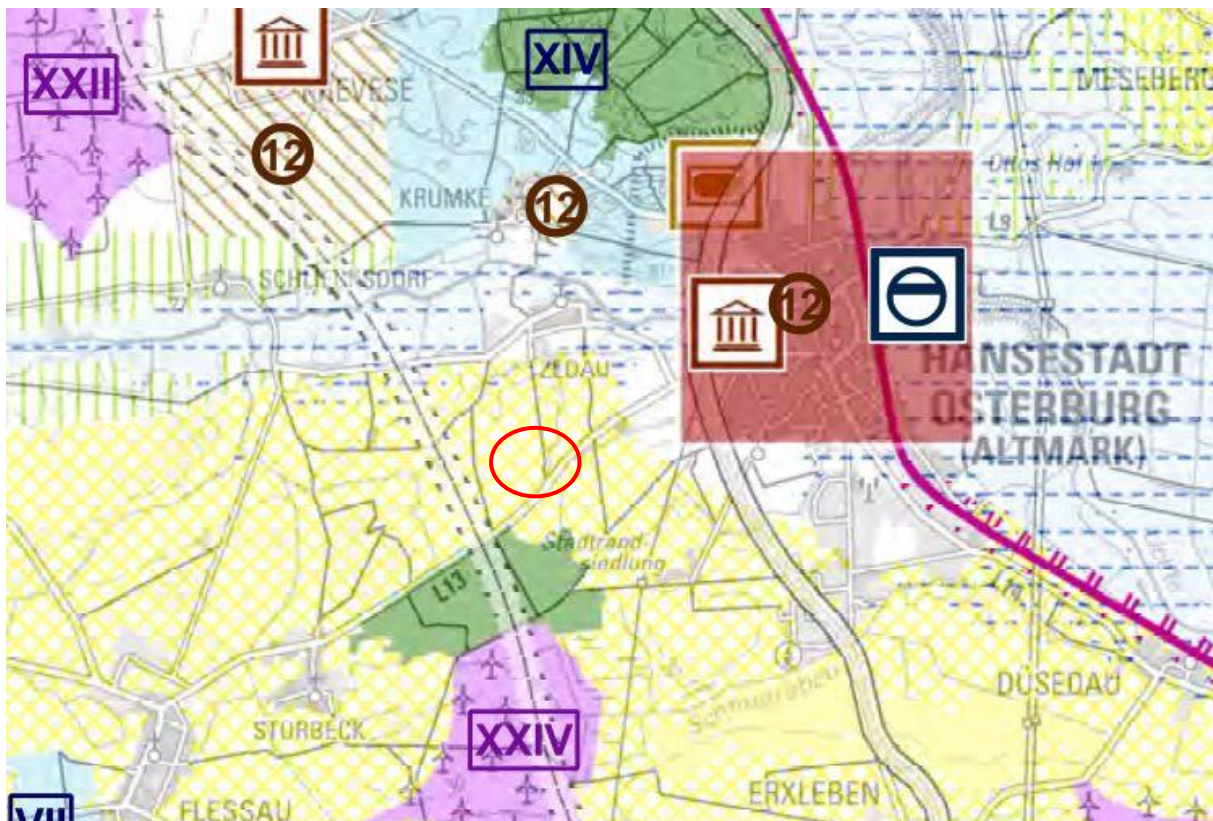


Abb. 5: REP Altmark 2027, Ausschnitt, Plangebiet innerhalb roter Markierung, Quelle: <https://dv.rpg-altmark.de/beteiligung>

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. Unter Ziel Z 38 (LEP LSA 2010) ist die Stadt Osterburg ebenfalls als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt.

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 mit Verflechtungen im Mittelbereich Hansestadt Osterburg (Altmark) gem. LEP LSA 1. Entwurf ausgewiesen. Das entsprach der Ausweisung im 1. Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt. Im 2. Entwurf des LEP LSA 2025 bildet die Hansestadt Osterburg (Altmark) mit der Hansestadt Seehausen (Altmark) ein gemeinsames Mittelzentrum.

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)

Die Hansestädte Osterburg (Altmark) und Seehausen (Altmark) bilden gemäß 2. Entwurf LEP LSA 2025 ein gemeinsames Mittelzentrum. Das Mittelzentrum Hansestadt Osterburg (Altmark), befindet sich im Mittelbereich Hansestadt Osterburg (Altmark) gem. REP Altmark 2027.

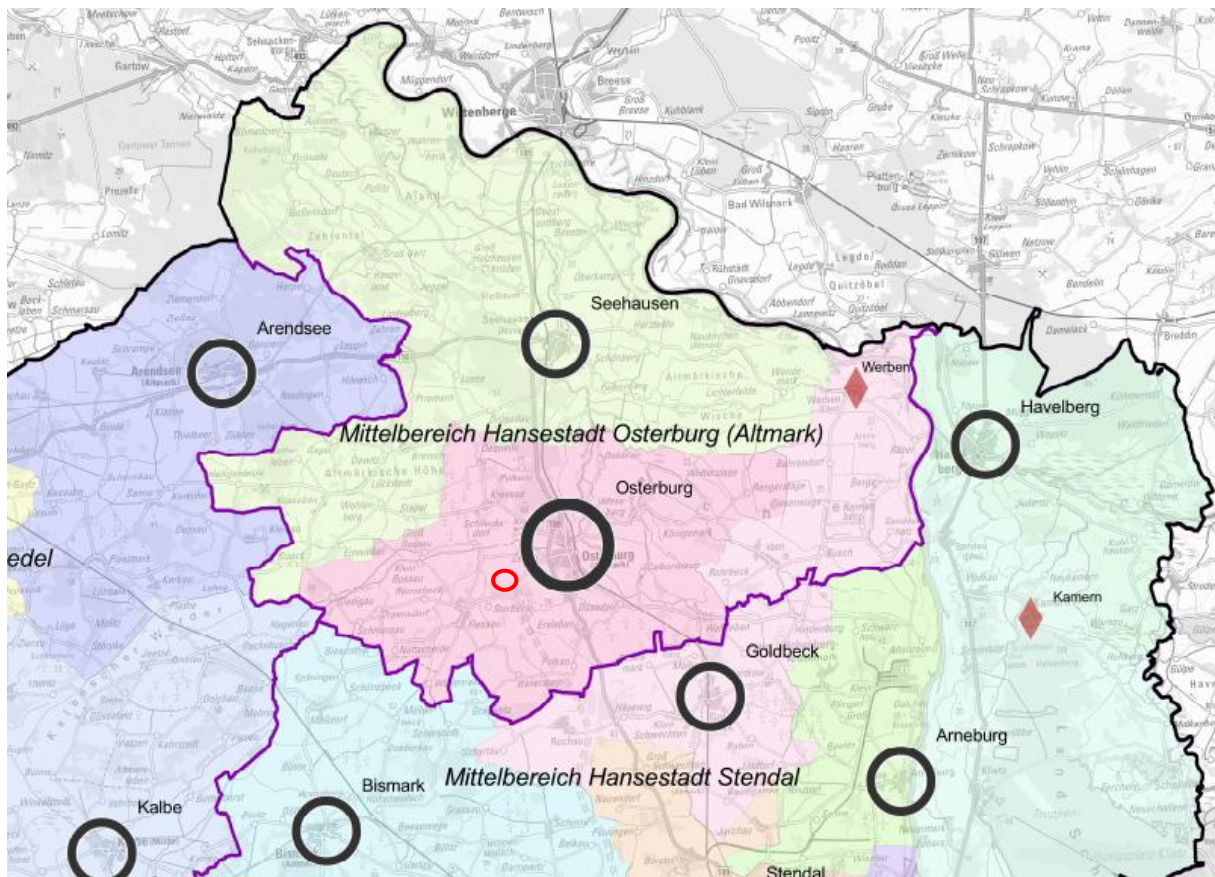


Abb. 6: REP Altmark 2027, Festlegungskarte 3: Nahbereiche, Ausschnitt, Plangebiet innerhalb roter Kreismarkierung, Quelle: <https://dv.rpg-altmark.de/beteiligung>

Vorranggebiete

Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Im Bereich der Hansestadt Osterburg (Altmark) sind 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 Vorranggebietes 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 im Norden 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.



Schienenverkehr

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 Wasserverteilstanlangen des Wasserversorgungsunternehmens vorhanden bzw. geplant.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde stellt in ihrer Stellungnahme vom 13.01.2026 fest, dass die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Osterburg (Altmark) als raumbedeutsame Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Von Seiten der obersten Landesentwicklungsbehörde werden gegenüber der 2. Änderung des FNP Osterburg keine Einwände erhoben. Im vorgelegten Vorentwurf der 2. Änderung des FNP Osterburg ist eine sachgerechte Auseinandersetzung mit den für diese Planung zugrunde zu legenden Zielen der Raumordnung gemäß dem LEP-LSA 2010 sowie REP Altmark 2005 erfolgt.



6. BELANGE DES VERKEHRS UND DER TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Fließender Verkehr

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 19.12.2025; Landesstraßenbaubehörde Nord Stendal v. 12.12.2025)

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. Für die geplante Zufahrt ist eine Erlaubnis zur Sondernutzung nach § 18 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu beantragen. Dieser Antrag ist rechtzeitig vorher (mind. 8 Wochen) in der LSBB, RB Nord FG 232 einzureichen.

Ergänzend wurde von der Landesstraßenbaubehörde RB Nord auf deren Planungsmaßnahme „L 13, Osterburg-Storbeck“ hingewiesen, bei welcher neben dem Ausbau der L 13 bis zur BAB 14 auf 8,00 m auch der Neubau eines (südlich der L 13) straßenbegleitenden Radweges bis zur Ortslage Storbeck 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 Umfangs. 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 4-5 m
- Obstbäume \geq 7,80 m
- Laubbäume \geq 8,00 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. Bauliche Anlagen innerhalb der kritischen Abstände sind ausgeschlossen. Die RPS-Linien werden in der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen.

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

6.2 Ruhender Verkehr

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

6.3 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.

6.4 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.

In diesem Zusammenhang wird auf die Planungsmaßnahme der Landesstraßenbaubehörde RB Nord „L 13-Storbeck“ hingewiesen, bei welcher neben den Ausbau der L 13 bis zur BAB 14 auf 8,00 m auch der Neubau eines (südlich der L 13) straßenbegleitend ein Radweg bis zur Ortslage Storbeck vorgesehen ist.

Bedeutsame Rad-, Wander- oder Reitwege sind sonst innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

6.5 Trinkwasserversorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 19.12.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. 26.03.(?)2025)

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



Die Trinkwasserversorgung in Osterburg und damit auch im geplanten Industriegebiet erfolgt durch das Wasserwerk Osterburg. Die Bereitstellungsmenge von Trinkwasser ist durch die Nutzungsgenehmigung zur Grundwasserentnahme und durch die Aufbereitungskapazitäten begrenzt. Der nächstgelegene Anschlusspunkt befindet sich ca. 300 m südlich der L 13 von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

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.

6.6 Schmutzwasserentsorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 19.12.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. 26.03.(?)2025)

Im Bereich des geplanten Industriegebietes sind zurzeit keine Schmutzwasserleitungen vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung kann für das Industriegebiet nur für die kommunalen Schmutzwässer erfolgen. Industriell anfallende Schmutzwässer sind über eigene Kläranlagen zu entsorgen bzw. so vorzubehandeln, dass sie den Schmutzfrachten eines kommunalen Abwassers entsprechen.

Da bisher noch keine Angaben zum Abwasseranfall und zeitlichen Einleitungen vorliegen, kann noch kein Einleitpunkt in das Kanalnetz benannt werden. Eine Einleitung über die Bismarker Straße ist nicht möglich, da hier das Kanalnetz bereits ausgelastet ist.

Als nächste Möglichkeit besteht die Ableitung über die Ballerstedter Straße/Golle. Hier muss jedoch die Auslastung des Kanalnetzes berechnet werden, sowie weitere Angaben zum Abwasseranfall aus dem Industriegebiet vorliegen. Es sind keine Leerrohre in der L 13 und B 189 vorhanden.

6.7 Niederschlagswasserentsorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 19.12.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. 26.03.(?)2025)

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

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.

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



Grundsätzlich wird seitens der unteren Wasserbehörde die Erarbeitung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes für das Industriegebiet für erforderlich gehalten.

Die dabei u.a. zu beachtenden wasserrechtlichen Anforderungen sind frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen:

- 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 Abs. 1 Nr. 4 WHG um eine Gewässerbenutzung, welche gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer Erlaubnis bedarf.
- Die Bauherren haben für die Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 Abs. 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)

Gemäß der Hinweiskarte Starkregengefahren für das Land Sachsen-Anhalt (BKG, 2026) kann der anfallende Niederschlag auf einem Großteil der Vorhabenfläche auch bei Starkregeneignissen 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 Starkregeneignissen 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 zum Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“)

6.8 Löschwasserversorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 19.12.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. 26.03.(?)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 96-192 m³/h über zwei Stunden als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.

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.

Es wäre empfehlenswert, trinkwassernetzunabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Dies können z.B. Zisternen oder Löschteiche sein. Mit einem garantierten Löschwasservorrat von 384 m³ (2 x 192m³) besteht für die Sicherstellung des gemeindlichen Grundschutzes, unabhängig von der künftigen Bebauung abschließende Planungssicherheit.

In Betracht bezogen werden 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.

6.9 Elektroenergieversorgung

(Stellungnahmen: 50Hertz Transmission GmbH v. 24.11.2025; Avacon Netz GmbH v. 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.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft eine 110 kV Freileitung der Avacon Netz GmbH in West-Ost Richtung. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass:

- Umverlegungen der Anlagen möglichst vermieden werden,
- Mindest-/ Sicherheitsabstände zu den Anlagen eingehalten werden,
- einer Über- / Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung nicht zugestimmt wird,
- bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist,
- bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel um zu verlegen, dieses spätestens 30 Werktage zuvor bei der Avacon Netz GmbH anzuzeigen und abzustimmen ist,



- eine Kostenübernahme geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss, und
- die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der Avacon Netz GmbH in Gardelegen zu erfolgen hat.

6.10 Gasversorgung

(Stellungnahmen: Avacon Netz GmbH v. . . .2025; GDMcom GmbH Leipzig v. 27.11.2025; Stadtwerke Osterburg GmbH 25.11.2025)

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 kein zurzeit laufenden Planungen der Anlagebetreiber/s (ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen). Auch Belange der Stadtwerke Osterburg werden nicht berührt.

6.11 Fernmeldeversorgung

(Stellungnahmen: Deutsche Telekom AG v. 26.11.2025; Ericsson Services GmbH Düsseldorf v. 28.11.2025; 450Connect GmbH v. 01.12.2025; Bundesnetzagentur v. . .2025)

Die Hansestadt Osterburg wird durch die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt. Im Bereich der L 13 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, auf diese ist bei allen Änderungen unbedingt Rücksicht zu nehmen. Neuverlegungen oder Änderungen an vorhandenen Anlagenbestand sind zurzeit nicht geplant.

Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind zu vermeiden. Die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom sind zu beachten.

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 Richtfunkstrecke der Ericsson Services GmbH verläuft nördlich des Plangebietes in ausreichender Entfernung, so dass hier keine Berührungspunkte bestehen. 450Connect GmbH hat keine Einwände. Es liegen kein Bedenken vor, da der Sicherheitsabstand eingehalten wird.

6.12 Müll- und Abfallentsorgung

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 19.12.2025)

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-achsig, 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; DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt v. 04./09.12.2025; Landkreis Stendal v. 19.12.2025; Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt v. 08.12.2025; Neptune Energie Deutschland GmbH Lingen v. 08.12.2025)

Bodenschutz

§ 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.

Altlastenverdachtsfläche

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) betroffen.



Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB, entsprechend aktuellem Kenntnisstand, für den zu betrachtenden Bereich nicht bekannt.

Ausweislich der digitalen Geologischen Karte sowie nahegelegener Bohrungen können oberflächennah, unter dem Mutterboden, Sande vorkommen.

Es wird empfohlen, im Vorfeld konkreter baulicher Vorhaben eine standortbezogene und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund (u.a. über die Tragfähigkeit, Verformung und Frostempfindlichkeit des Bodens) gegeben werden können.

Hinsichtlich der standortbedingten Besonderheiten in Bezug auf das Grund- und Oberflächenwasser wurde auf Anfrage bei den zuständigen Fachbehörden verwiesen.

Informationen zur prinzipiellen Eignung des Standorts bezüglich der Versickerungsfähigkeit und zur Nutzung von Erdwärme an diesem Standort sind über den folgenden Link: <https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/angewandte-geologie/hydrogeologie> zu erhalten. Hierüber gelangt man auf die Webseite des LAGB und im Weiteren zum Anzeige- und Auskunftssystem des Landes Sachsen-Anhalt.

Bergwesen

Das geplante Vorhaben (Änderungsfläche gemäß 2. Änderung des o.g. FNP) liegt in den Bergbauberechtigungen (Erlaubnis) „Milde C-L“ Nr.: I-B-c-403/24 (erteilt am 14.08.24; Erze, Salze, Spate für die Gewinnung von chem. Elementen und Verbindungen) „Milde C-E“ Nr.: I-B-i 406/24 (erteilt am 20.11.24; Erdwärme) Die Neptune Energy Innovations GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigungen und besitzt Aufsuchungsrechte (Neue Aufsuchungsrechte §7 BBergG). Beeinträchtigungen des geplanten Vorhabens sind daher aus Sicht des LAGB, Abteilung Bergbau, nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der eventuell gemachten Auflagen und Hinweise gibt es von Seiten des LAGB, Abteilung Bergbau keine Bedenken zu weiteren Planungen am Standortbereich.

Die Neptune Energie Deutschland GmbH sichert in ihrer Stellungnahme vom 08.12.2025 zu, dass im Bereich der geplanten Maßnahme keine Anlagen des Unternehmens liegen und somit von ihrer Seite keine Bedenken bestehen.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt nicht vor.

Sollten bei eventuellen Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren.

Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für konkrete Baumaßnahmen zu erkunden.

8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt v. 10.12.2025; Landkreis Stendal v. 19.12.2025)

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und deren unmittelbaren Umfeld befinden sich gemäß § 2 DenkSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Jungsteinzeit, Bronzezeit,



Mittelalter; Einzelfunde – Neolithikum, Bronzezeit); zur Ausdehnung vgl. Anlage. 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.

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches 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.

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.

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.

9. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 19.12.2025; WVSO „Wasserverband Stendal-Osterburg“ v. 26.03(?)2025; Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Osterburg v. 18.12.2025; Unterhaltungsverband Milde-Biese-Kalbe v. 28.11.2025)

Gemäß § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für das Land Sachsen-Anhalt ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können (auch Grundwasser), die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer erster Ordnung oder wasserwirtschaftliche Anlagen für die der LHW Flussbereich Osterburg unterhaltungspflichtig ist.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und auch nicht in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 Abs. 2 und 3 WHG i. V. m. § 99 WG LSA). Es ist auch kein Hochwasserrisikogebiet HQ200/HQextrem (gem. § 73 WHG) betroffen.

Der Zedauer Graben (3.002/000) quert die beplante Fläche und verläuft auf der nördlichen Seite der östlichen Teilfläche des Geltungsbereiches. Im Norden grenzt das Gewässer 3.002 003 an den westlichen (hier nicht betrachteten) Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes an. Diese Gewässer zweiter Ordnung sind durch die Überplanung als Industriegebiet unmittelbar betroffen. An den Flächennutzungsplan sind daher die folgenden wasserrechtlichen Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), zu stellen:

- 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 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 zu-ständigen 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. (Der Unterhaltungsverband ist am Verfahren beteiligt). Betroffen sind hier die Belange der naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zur Thematik Einleitung von Niederschlagswasser, Errichtung von Überfahrten und Durchlässen, sowie Gewässerunterhaltung.

Im vorliegenden Drainagekataster ist für Teile des Geltungsbereiches das Vorhandensein von Drainage erfasst. Dies ist bei der weiteren Planung (und dauerhaften Überbauung) zu berücksichtigen.

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 und ebenso beim Einsatz von Löschwasser/Löschschaum dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser oder die Oberflächengewässer gelangen.

Der Umgang mit den wassergefährdenden Stoffen ist vom jeweiligen Bauvorhaben abhängig und ist entsprechend im Baugenehmigungsverfahren zu klären und festzulegen.

Es sind keine Auslöseschwellen sowie Grundwasser-Messstellen durch die zuständige Behörde festgelegt worden.

10. BELANGE DES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landkreis Stendal v. 19.12.2025)

Brandschutz

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

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.

Nach bisherigen 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. 03.12.2025; Landkreis Stendal v. 19.12.2025)

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

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

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und ausgewiesene gewerbliche,
- Im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- Im Süden: durch die Landesstraße L 13 und ausgewiesene gewerbliche Baufläche,
- Im Westen: durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche und dahinter die Autobahn A 14.
- Westlich ist der planfestgestellte Verlauf der A 14 vorgesehen.

Die innere Erschließung dient dem betrieblichen Verkehr.

In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich wahrscheinlich Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

12. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT, DER AGRARSTRUKTUR UND DER FORSTWIRTSCHAFT

(Stellungnahmen: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark v. 16.12.2025; LK Stendal v. 19.12.2025; Landeszentrum Wald Arendsee v. 21.11.2025)

Belange der Landwirtschaft

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.

Die Fläche I bestehend aus Flurstücken 275/3 (tlw.) und 370 (ehemals Teilfläche aus 274/4) der Flur 13, Gemarkung Osterburg, Größe ca. 2,7 ha innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese soll gemäß § 1 Abs. 1 Punkt 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Die Fläche II beinhaltet das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesene, südlich des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes angrenzende Flurstück 496, Flur 7, Gemarkung Krumke mit einer Fläche von ca. 7,5 ha. In der 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als gewerbliche Baufläche aufgehoben und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die betroffenen Flächen befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Ackerzahlen liegen zwischen 22 und 40. Die Anbaueignung ist überwiegend gering.

Die Kompensationsmaßnahmen K1 bis K4 sind innerhalb des Vorhabengebietes geplant (Ruderalstreifen, Pflanzung Hecke, Pflanzung Bäume). Weitere 2 externe Maßnahmen führen dazu, die Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden (CEF-Maßnahmen).

1. Feldlerchenfenster:

Es werden 35 ha Lebensraum mit u. a. 25 Revieren der Feldlerche in Anspruch genommen. Es sollen produktionsintegrierte Maßnahmen (Extensivierung, Erbsenfenster) innerhalb eines festgelegten Naturraumes auf jährlich wechselnden Flächen umgesetzt werden. Der Umweltbericht lässt allerdings noch keine Aussagen zur Quantität dieser Maßnahme zu (Aufwertung 10 Reviere je 10 ha oder 3 Reviere je 10 Hektar). Die Maßnahme ist quantitativ zu konkretisieren und zu verorten.

2. Blänke:

Für den Verlust von 2 Revieren des Kiebitzes wird die Herstellung eines temporären Kleingewässers für erforderlich gehalten. Auch hier ist noch nicht erkennbar, ob und wie viel Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen wird. Auch diese Maßnahme ist zu konkretisieren und zu verorten.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären und festzusetzen. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind sie nicht relevant.

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.

Belange der Agrarstruktur

Dem Flurbereinigungsverfahren A14-Erxleben unterliegen aus dem Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ folgende Flurstücke, Gemarkung Osterburg Flur 13 Flurstück 281/1 und 282/1. Der größte Teil des Planungsgebietes ist dem angrenzenden Flurbereinigungsverfahren A14-Krevese zuzuordnen.

Beide Flächen liegen im Flurbereinigungsverfahren (FlurbV) A14-Krevese. Im FlurbV A14-Krevese wird zurzeit der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) aufgestellt. Die Planungen aus dem Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG sind nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, 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 Reb- und 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).

Belange der Forstwirtschaft

Im Südwesten in einer Entfernung von ca. 230 m von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Forstrechtliche Belange in Zuständigkeit der unteren Forstbehörde LK Stendal sind nicht betroffen. Grundsätzlich bestehen von Seiten des Landeszentrums Wald keine Bedenken. Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstung laut Regionalentwicklungsplan sind nicht betroffen.



13. BELANGE DER VERMESSUNG

(Stellungnahme: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt v. 12.12.2025)

Nach bisherigen Erkenntnissen sind im Plangebiet keine Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

In Fall, dass die 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

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle v. 04.12.2025; Landkreis Stendal v. 19.12.2025; Biosphärenreservat Mittelbe Dessau-Roßlau v. 11.12.2025)

Die obere Naturschutzbehörde verweist auf Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht, welche zu beachten sind, in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Die untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass naturschutzrechtliche Belange dem Planvorhaben nicht entgegen stehen.

Die Flächen des Planvorhabens liegen außerhalb der bestehenden Grenzen des Biosphärenreservates Mittelbe. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Es gibt keine Hinweise auf eine Besiedlung durch den Biber (*Castor fiber*) im Umkreis von ca. 250 m um die geplante Maßnahme. Durch die vorliegende Planung sind eine grundsätzlich unzulässige Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservates sowie eine Beeinträchtigung des Bibers und seines Lebensraumes nicht erkennbar.

Hinweise bezüglich der Beleuchtung von Anlagen:

Hiermit grundsätzlich angeregt, dass bei emissionsbezogenen Anträgen für baulich/technischen Änderung bzw. Neuschaffung von Anlagen auf die Abschirmung und Lichtfarbe von Beleuchtungseinrichtungen geachtet wird, um die Bemühungen der länderübergreifenden Sternepark-Initiative als wertvolle Chance zur Regionalentwicklung in der Region nicht unnötig zu gefährden.

Beispielhafte Kriterien:

- möglichst vollständige Abschirmung von Leuchtquellen nach außen,
- bedarfsgerechte Zeitsteuerung,
- geringer Blauanteil sowie eine Farbtemperatur von maximal 2.000 Kelvin,
- Lichter sollten nicht mehr in den Himmel gerichtet sein, und Gärten sowie Fassaden von Gebäuden sollten nicht mehr übermäßig beleuchtet werden,
- Rationaler Einsatz der Beleuchtung im Innen- und Außenbereich von Häusern,



- Reduzierung der Lichtwerbung in Geschäften nach Arbeitsende,
- Beseitigung unnötiger Beleuchtung,
- Geografisch besondere Orte sollen nachts nicht beleuchtet werden,
- Verwendung umweltfreundlicher Lampen,

Es sollte, das am wenigsten verschmutzende Licht, das monochromatische Licht, verwendet werden. Diese Hinweise sind in der Bauphase von Relevanz.

Die UMWELTPRÜFUNG zum Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ Hansestadt Osterburg (Altmark) Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung Febr. 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 werden dem parallel erstellten Bebauungsplan Nr. 9 als Anlage beigelegt.

15. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha	Ausweisung im rechtswirksamen FNP	Ausweisung in der 2. Änderung des FNP
1.	Fläche I	Ca. 2,7	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche
2.	Fläche II	Ca. 7,5	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche der 2. Änderung insgesamt	Ca. 10,20		

Tabelle 1: Flächenbilanz

16. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Westlich der Hansestadt Osterburg (Altmark) soll innerhalb der Gemarkungen Osterburg und Krumke, nördlich der L 13 nahe der zukünftigen Abfahrt der A 14 ein Industriegebiet entstehen. Derzeit wird daher im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 9 Industriegebiet „Abfahrt BAB 14“ aufgestellt. Der größere, westliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ca. 80%, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für den kleineren östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, unmittelbar nördlich der L 13, ist die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) am 05.11.2024 beschlossen worden. Für das Plangebiet soll im Verfahren das Baurecht geschaffen werden.

Die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes umfasst daher zwei Flächen.



Die Fläche I bestehend aus Flurstücken 275/3 (tlw.) und 370 (ehemals Teilfläche aus 274/4) der Flur 13, Gemarkung Osterburg, Größe ca. 2,7 ha liegt innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese soll gemäß § 1 Abs. 1 Punkt 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Die Fläche II beinhaltet das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesene, südlich außerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes angrenzende Flurstück 496, Flur 7, Gemarkung Krumke mit einer Fläche von ca. 7,5 ha. In der 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als gewerbliche Baufläche aufgehoben und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Flurstücke der Fläche I befinden sich im Privateigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück der Fläche II befindet sich ebenfalls im privaten Eigentum.

Die gesamte Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die Zufahrt erfolgt von Süden von der Landstraße L 13. Die Geltungsbereiche erstrecken sich jeweils nördlich der Landstraße L 13.

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



17. QUELLENNACHWEIS

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **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** 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 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)
- **Sachsen-Anhalt-Viewer:** https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de