

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER EINHEITSGEMEINDE HANSESTADT OSTERBURG (ALTMARK)

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

Inhalt

1.	Verfahrensablauf	2
2.	Planungsziele	2
3.	Wesentlicher Planinhalt	2
3.1	Geltungsbereich	2
3.2	Planungshorizont	2
3.3	Verhältnis zu Landschaftsplanung und Umweltprüfung	3
3.3.1	Verhältnis zur Landschaftsplanung	3
3.3.2	Verhältnis zur Umweltprüfung	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3
4.2	Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	4
4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen BAB 14	4
5.	Zusammenfassung	5
	Tabelle 1 - Siedlungserweiterungsflächen	7
	Tabelle 2 - Kompensationsflächenbedarf	8

## 1. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschuß zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg wurde am 18.02.2016 gefaßt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 14.02.2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.11.2017.

Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg wurde in der Zeit vom 09.09.2019 bis 10.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 23.09.2019.

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg wurde in der Zeit vom 10.01.2022 bis 25.02.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 10.01.2022.

Der Feststellungsbeschuß erfolgte am 20.10.2022 gefaßt.

Die Genehmigung Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte mit einer Maßgabe und zwei Hinweisen am 29.09.2023 erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2022.

## 2. Planungsziele

Im Flächennutzungsplan stellt die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) für ihr gesamtes Gemeindegebiet die sich aus ihren städtebaulichen Entwicklungsabsichten ergebende Art der Flächennutzung anhand ihrer voraussehbaren Bedürfnisse in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Er enthält die Zielsetzungen der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) zur Nutzung von bebauten und künftig zu bebauenden Flächen und für die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Die planerischen Zielstellungen werden zeichnerisch und textlich beschrieben.

Bei der Bestimmung der städtebaulichen Entwicklungsziele sind die Vorgaben der Regional- und Landesplanung und anderer übergeordneter Fachplanungen zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind in Landesentwicklungsplänen und Regionalen Entwicklungsplänen formuliert.

## 3. Wesentlicher Planinhalt

### 3.1 Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) erarbeitet.

Die Hansestadt Die Hansestadt Osterburg (Altmark) besteht aus den Ortsteilen Osterburg, Dobbrun, Krumke, Zedau, Ballerstedt, Klein Ballerstedt, Düsedau, Calberwisch, Erleben, Polkau, Flessau, Storbeck, Natterheide, Rönnebeck, Wollenrade, Gladigau, Schmersau, Orpensdorf, Königsmark, Rengerslage, Wasmerslage, Wolterslage, Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg, Meseberg, Rossau, Schliecksdorf, Walsleben und Uchtenhagen. Die Gemarkungsfläche beträgt ca. 22.962 ha.

### 3.2 Planungshorizont

Ein Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren aufgestellt. Der Planungshorizont würde somit bis 2032 - 2037 reichen. In der Planungspraxis wird von der Überarbeitung eines FNP nach etwa 15 - 20 Jahren ausgegangen, um auf die sich verändernden Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Das Baugesetzbuch (BauGB) läßt Fortschreibungen eines Flächennutzungsplanes auch innerhalb des o.g. Planungshorizontes zu, wenn auf Teilflächen Änderungen der ursprünglichen Planungsziele erforderlich werden.

### 3.3 Verhältnis zu Landschaftsplanung und Umweltprüfung

#### 3.3.1 Verhältnis zur Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan ist parallel oder besser noch im zeitlichen Vorlauf zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu erarbeiten.

Der Landschaftsplan ist ein den Flächennutzungsplan begleitender eigenständiger Fachplan. Gemäß § 5 NatSchG LSA stellt der Landschaftsplan, der auf Grundlage des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes von der Hansestadt Osterburg (Altmark) erarbeitet wird, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die Inhalte der Landschaftspläne können auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Abwägung als Darstellungen oder nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

#### 3.3.2 Verhältnis zur Umweltprüfung

Der Landschaftsplan stellt gemäß § 5 NatSchG LSA Maßstäbe für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei Planungsentscheidungen und Vorhaben mit Umweltprüfungspflicht dar.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind seine Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung, der im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Flächennutzungsplanes beizufügen ist. Der Umweltbericht wird gesondert als Anhang in der vorliegenden Begründung abgehandelt.

Der erforderliche Inhalt des Umweltberichtes ist in der Anlage 1 zum BauGB vorgegeben.

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes ergeben sich allgemein aus § 5 BauGB.

Durch Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden neue Vorhaben auf bisher unbebauten Flächen vorbereitet. Die geplanten, neuen Bauflächen sind in der folgenden Tabelle 1- Siedlungserweiterungsflächen - geordnet nach Nutzungskategorien für die EHG Hansestadt Osterburg (Altmark) unter Angabe von Anzahl und Flächengröße aufgeführt.

Im FNP werden 50,7 ha Flächen dargestellt, auf denen künftig bauliche Entwicklungen stattfinden sollen (Tabelle 1).

Die Inanspruchnahme von Boden für den geplanten Bau der BAB 14 auf den Gemarkungsflächen der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg beträgt etwa 105 ha. Die Kompensationsmaßnahmen für diesen Eingriff in Natur und Landschaft werden innerhalb des Planfeststellungsverfahrens ermittelt und umgesetzt und wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

#### 4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Pflege und die Entwicklung der Landschaft wird maßgeblich durch Verordnungen zu den Natur- und Landschaftsschutzgebieten bestimmt.

Im § 1 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt werden die Ziele und Aufgaben von Natur und Landschaft wie folgt definiert: " ... Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tiere auf Dauer gesichert sind ..."

Bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft fachspezifische Regelungen über die Nutzung von Flächen zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen getroffen werden. Entsprechende Darstellungen im FNP ermöglichen frühzeitig aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Bestände über spezielle Nutzungsregelungen bis hin zu den Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu sichern.

Für die im FNP dargestellten potentiellen Bauflächen wird davon ausgegangen, dass der damit im Zusammenhang stehende Eingriff im räumlichen und sachlichen Zusammenhang stattfinden kann.

Eine Flächenzuordnung erfolgt nicht. Auf Grund der überwiegend geringen Flächengrößen der Erweiterungsflächen sind die für Ausgleichsmaßnahmen benötigten Bereiche im Flächennutzungsplan nicht darstellbar.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der EHG Hansestadt Osterburg besteht aus zwei zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellten Planwerken und umfaßt unterschiedliche Untersuchungsbereiche.

Für die frühere Verwaltungsgemeinschaft Osterburg wurde im Jahr 2003 ein Landschaftsplan erstellt, der die Gemeinden Osterburg, Düsedau, Erxleben, Königsmark, Krevese und Meseberg untersuchte.

Mit der Bildung der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) kamen die Ortsteile Ballerstedt, Flessau, Gladigau, Rossau und Walsleben hinzu.

Der Landschaftsplan von 2003 wurde um die fünf hinzugekommenen Ortsteile ergänzt. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden mit der Planfortschreibung ergänzt.

#### 4.2 Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

In der Tabelle 1 - Siedlungserweiterungsflächen - (Seite 7) geplanten Neubauf Flächen zu zusammengestellt.

Bei vollständiger Umsetzung aller Vorhaben auf extensiven Bauflächen wird Boden in einem Umfang von 50,7 ha in Anspruch genommen und 31,84 ha dauerhaft neu versiegelt.

Es wurden alle in Flächennutzungsplan dargestellten extensiven Bauflächen ermittelt und anhand der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO der zulässige Versiegelungsumfang ermittelt. (Tabelle 2: Kompensationsflächenbedarf, Seite 8)

Aus dem Landschaftsplan wurden folgenden Kompensationsmaßnahmen in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Anlage Pufferstreifen
- Sanierung von Teichen
- Ersatz Hybridpappeln durch heimische Arten
- Lückenbepflanzung von Bestandshecken
- einseitige Grabenbepflanzung (Erle)
- Anlage von Hecken
- Anlage von Obstbaumreihen/Alleen
- Anlage von Laubbaumreihen/Alleen
- Entwicklung von Waldrändern
- Gewässerrenaturierungen

Diese Kompensationsmaßnahmen sind Vorschläge, auf die bei konkreten verbindlichen Bauleitplanungen in dem jeweils erforderlichen Umfang zurückgegriffen werden kann.

#### 4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen BAB 14

Der Bau der BAB stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens waren Maßnahmen zur Eingriffskompensation zu bestimmen und wurden Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen.

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt zeitgleich mit den Trassenbau.

Die Maßnahmen gliedern sich in trassennahe und trassenferne Kompensationsmaßnahmen.

Trassennah sind Maßnahmen auf Flächen, die direkt an die Fahrbahnen angrenzen. Es sind zumeist Begrünungen und Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Böschungsbe-  
reiche.

Trassenferne Maßnahmen liegen nicht in unmittelbarer Nähe der Fahrbahntrasse und nutzen Aufwertungspotenziale im weiteren Trassenumfeld. Das sind Maßnahmen zum Waldumbau und zur Waldaufforstung, zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern an Gewässerläufen, Gemeindestraßen oder Feldwegen oder die Anlage von Ruderalflächen. Die in den Planfeststellungsunterlagen festgelegten Kompensationsmaßnahmen mit einer Flächenbeanspruchung wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

## 5. Zusammenfassung

Durch die gewerblichen Nutzungen könnten die im Umfeld vorhandenen Wohngebiete durch deren Emissionen betroffen sein. Das wird mittels einer Lärmprognose geprüft und gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen festgelegt um den Menschen zu schützen.

Die Schutzgüter Flora, Fauna und Boden stehen in einem engen Zusammenhang.

Boden in einer Größenordnung von 41,9 ha wird seine natürliche Funktion zugunsten gewerblicher Bauflächen verlieren.

Damit stehen auch für die Schutzgüter Flora und Fauna Flächen in dieser Größenordnung nicht mehr zur Verfügung, wenn ihre Bebauung erfolgt.

Gemäß Waldgesetz ist der Verursacher verpflichtet bei einer Waldinanspruchnahme die jeweilige Fläche mindestens 1 : 1 an anderer Stelle auszugleichen.

Infolge der durch eine Bebauung verursachten Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate teilweise eingeschränkt. Eine Niederschlagsversickerung soll auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen.

Durch die Flächeninanspruchnahme der geplanten Baugebiete werden alle Schutzgüter mehr oder weniger betroffen. Ein Flächenverlust durch Bebauung hat immer Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

Die Bodenfunktionen gehen durch die großflächige Versiegelung fast vollständig verloren. Dies hat wiederum Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da auf den versiegelten Flächen kein Wasser mehr gespeichert werden kann und stattdessen, durch einen höheren Oberflächenabfluss, wasserführende Elemente (natürliche und künstliche) vermehrt belastet werden.

Für Pflanzen und Tiere bedeutet eine Bebauung, wenn sie nicht auf bereits versiegelten oder bebauten Flächen stattfindet, immer einen Verlust eines Lebensraumes, der in entsprechender Weise davon abhängt, wie wertvoll die bebaute Fläche als Lebensraum ist und welche Ausweichmöglichkeiten es vor allem für die Tiere gibt.

Bauflächen wirken sich immer auf das Klima aus. Durch die überwiegende Kleinflächigkeit der Bauflächen beschränkt sich dies allerdings meist auf das Kleinklima.

Eine Lage der Bauflächen an befahrenen Straßen bringt eine erhöhte Belastung bezüglich der Lärm- und Schadstoffemissionen, vor allem für die zukünftigen Anwohner und Nutzer, mit sich.

Durch Siedlungserweiterungen werden die Luftbelastungen durch Verkehr und Heizanlagen zunehmen, jedoch nur in einem relativ geringen Umfang, da moderne Heizanlagen schadstoffarm oder schadstofffrei sind und keine hohe Verkehrsdichten zu erwarten sind. Die Wirkung der geplanten Bauflächen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild hängt vor allem von der Anpassung an die bestehende Bebauung ab. Schließt eine neue Bebauung eine bestehende in gerader Linie ab oder werden Baulücken geschlossen, so haben die Baugebiete nur geringe bzw. keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Ragt die Bebauung allerdings in die offene Landschaft hinein oder werden Flächen überbaut, die zurzeit eine Auflockerung der Siedlung durch Strukturvielfalt (z.B. durch Obstgehölze) erzeugen, so wirkt sich dies negativ auf das Orts- bzw. Landschaftsbild aus.

Kulturgüter werden nur wenig betroffen. In einigen Fällen wird die Erlebbarkeit von Kulturgütern dadurch eingeschränkt, dass sie eine optische Beeinflussung durch Neubebauungen erfahren.

Die im Umweltbericht verwendeten Beurteilungspunkte, die das Schutzgut Mensch betreffen, beziehen sich auf die Erholungseignung im Wohnumfeld und auf die Wohn- bzw. Standortqualität bzgl. Lärm und anderer Immissionen.

Die Erholungseignung im Wohnumfeld verschlechtert sich hauptsächlich nur dort, wo stark befahrene Straßen an geplante Bauflächen mit Wohnnutzung angrenzen.

In den anderen Fällen verändert sich an den Faktoren, die zur Erholungseignung beitragen, nichts oder nur wenig.

Eine sehr wichtige Maßnahme zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die durch die Gemeinde geleistet werden kann, ist die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen, die während der Ausführung der Bauleitpläne eintreten können.

Dadurch sind unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und es

können geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Viele Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Umweltauswirkung dienen mehreren Schutzgütern. So dient beispielsweise eine Eingrünung einer Bebauung der Lärm- und Schadstoffminderung, dem Orts- und Landschaftsbild, der Schaffung von Lebens- und Bruträumen u.s.w..

Ziele dieser Maßnahmen sind:

- die Aufwertung bestehender Biotope,
- die Umgestaltung von naturfernen in standortangepasste, naturnahe Lebensräume,
- die Neuschaffung von Biotopen und
- der Waldschutz.

Besonderer Wert wurde darauf gelegt, diese Maßnahmen innerhalb der Flächen des Biotopverbundes auszuwählen, um teilweise einen möglichst hohen Synergieeffekt zu erreichen. Aber auch außerhalb des Biotopverbundes werden Maßnahmeflächen, wenn sie ein hohes Aufwertungspotenzial versprechen, vorgeschlagen.

Die Überprüfung auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebiete ergab, dass die dargestellten Bauflächen nicht geeignet sind, die Schutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen.

**Es ist einzuschätzen, daß die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser und Schutzgebiete in einigem Umfang betroffen sind. Diese Eingriffe in die Schutzgüter sind ausgleichbar.**

---

<b>TABELLE 1: Siedlungserweiterungsflächen</b>			
<b>Art</b>	<b>Lage/Bezeichnung der Bauflächen</b>	<b>FLÄCHE in ha</b>	<b>Planungsstand</b>
<b>Wohnbauflächen</b>			
1, 2, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13	Gladigau, Krevese, Meseberg, Osterburg,	12,90	Aufstellungsbeschluss Nr. 10, 13
<b>Gemischte Bauflächen</b>			
3, 5, 6, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19	Ballerstedt, Düsedau, Calberwisch, Erleben, Gladigau, Königsmark, Dequede, Polkern, Walsleben, Krumke	6,60	ohne
<b>Sondergebiete</b>			
Photovoltaik	Werbener Landstraße	3,50	ohne
Photovoltaik	Zedau, Rossau, Ballerstedt	4,70	im Verfahren
Erholung/Tourismus	Caravanstellplatz	1,20	ohne
Handel	Karl-Marx-Straße	0,80	im Verfahren
<b>gewerbliche Bauflächen</b>			
	Autohof und Gewerbe, Anschlußstelle Osterburg, BAB 14	21,00	Aufstellungsbeschluss
<b>Summe</b>		<b>50,70</b>	
<b>Verkehrsflächen</b>			
<i>BAB 14</i>	<i>Trasse mit Anschlußpunkt Osterburg</i>	<i>105,00</i>	<i>Planfeststellung</i>

**TABELLE 2: Kompensationsflächenbedarf für die Siedlungserweiterungsflächen**

<b>Bauflächen</b>	<b>Flächengröße in ha</b>	<b>GRZ</b>	<b>maximale Versiegelung in ha</b>
<b>Wohnbauflächen</b>			
Krevese, Nr. 3, 4	1,00	0,40	0,40
Meseberg, Nr. 7	0,40	0,40	0,16
Osterburg; Nr. 9, 10, 11, 12, 13	10,90	0,40	4,36
<b>Gemischte Bauflächen</b>			
Gladigau Nr. 1,2	1,90	0,60	1,14
Polkern, Nr. 5	0,60	0,60	0,36
Dequede, Nr. 6	0,30	0,60	0,18
Königsmark, Nr. 8	0,80	0,60	0,48
Krumke, Nr. 14	0,50	0,60	0,30
Calberwisch, Nr. 15	0,40	0,60	0,24
Düsedau, Nr. 16	0,60	0,60	0,36
Walsleben, Nr. 17	0,60	0,60	0,36
Erleben, Nr. 18, 19	0,80	0,60	0,48
Ballerstedt, Nr. 20	0,70	0,60	0,42
<b>Sondergebiete</b>			
Photovoltaik Werbener Straße, Zedau, Rossau, Ballerstedt	8,20	0,60	4,92
Sport, Freizeit	1,20	0,20	0,24
Handel	0,80	0,80	0,64
<b>gewerbliche Bauflächen</b>			
Autohof und Gewerbe, BAB 14	21,00	0,80	16,80
<b>Verkehrsflächen</b>			
<i>BAB 14</i>	<i>105,00</i>	<i>0,9</i>	<i>94,50</i>
Summe	155,70		126,34
<b>Summe ohne BAB 14</b>	<b>50,70</b>		<b>31,84</b>