

Bebauungsplan Nr. 3/91  
„Langer Weg; 1. Änderung“

Begründung

Stand:  
Satzungsfassung  
10.10.2022

HANSESTADT STENDAL

Markt 1  
39576 Hansestadt Stendal

Telefon: 03931 65-0  
Fax: 03931 65-10 00  
E-Mail: [stadt@stendal.de](mailto:stadt@stendal.de)

**Verfahrensstand:**

Satzungsfassung

**Planverfasser:**

HANSESTADT STENDAL

– PLANUNGSAMT –

Bearbeiter: Marco Müller

Telefon: (03931) 65-1545

**Begründung:**

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Waisenhausdamm 7

38100 Braunschweig

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Thomas Söhrmann

Telefon: (0531) 123 34- 0

E-Mail: [stadtplanung@dr-schwerdt.de](mailto:stadtplanung@dr-schwerdt.de)

Inhalt	Seite
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	5
1.1.1 Landesplanung	5
1.1.2 Regionalplanung	6
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	9
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	12
<b>2. Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen</b>	<b>13</b>
2.1 Begründung der Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen	13
2.1.1 Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)	13
2.1.2 Maße der baulichen Nutzung	16
2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	17
2.1.4 Grünordnerische Festsetzungen	17
2.1.5 Verkehrsflächen/ verkehrliche Belange	18
2.1.6 Sonstige Planzeichen	19
2.1.7 Nachrichtliche Übernahmen	19
2.1.8 Flächenbilanz	21
2.2 Brandschutz	21
2.3 Eingriffsregelung	21
2.4 Erschließung	21
2.5 Umweltbelange	21
2.5.1 Schutzgut Mensch	22
2.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.5.3 Schutzgut Boden	23
2.5.4 Schutzgut Wasser	25
2.5.5 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	26
2.5.6 Schutzgüter Fläche, Klima/ Luft, Landschaft sowie Wechselwirkungen	26
2.5.7 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	26
<b>3. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>27</b>
<b>4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>27</b>
<b>5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans und der Hansestadt Stendal voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>27</b>
<b>6. Verfahrensvermerk</b>	<b>28</b>
<b>Anhang</b>	<b>29</b>
1 Quellennachweis	29
2 Abkürzungen	31
3 Abbildungsverzeichnis	32



## 1. Vorbemerkung

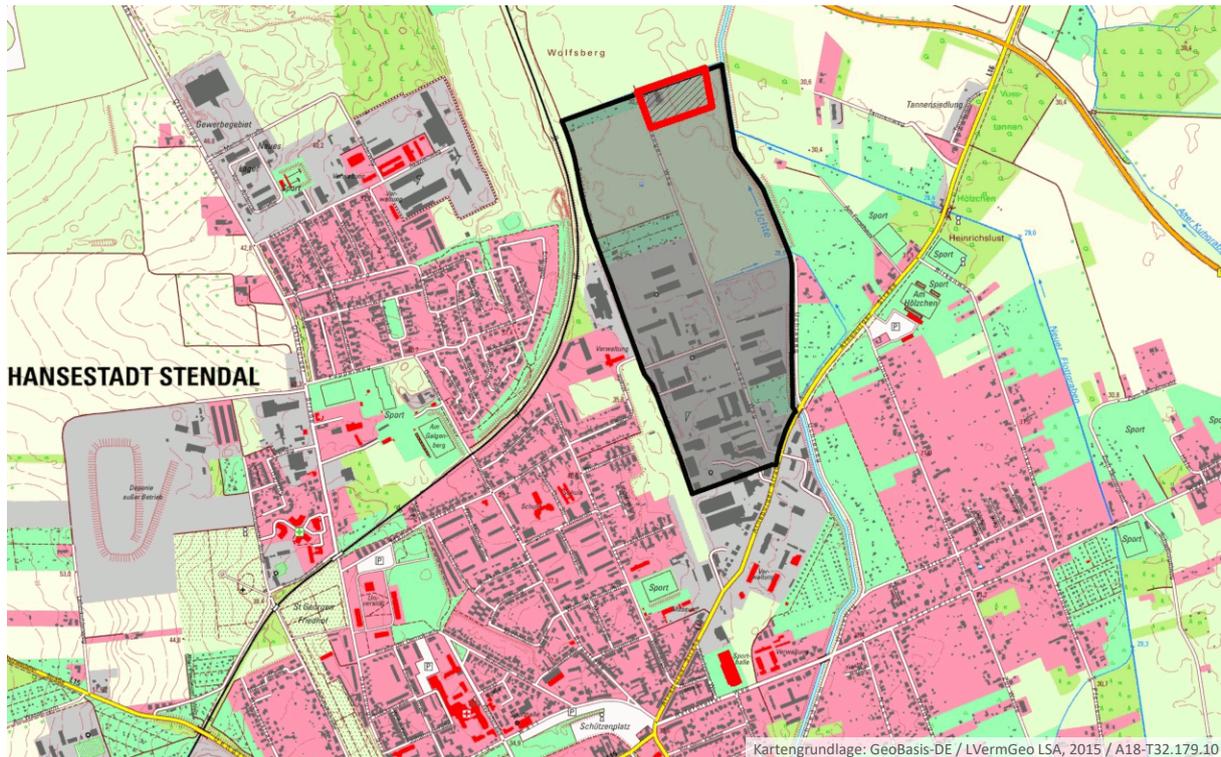


Abb. 1: Lage der vorliegenden Planung im B-Plan „Langer Weg“ und am Nordrand der Hansestadt Stendal

Die Hansestadt Stendal ist eine Kreisstadt im Nordosten Sachsen-Anhalts. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt und 16 Ortschaften. Der Bevölkerungsstand laut Einwohnermeldewesen hat 39.939 Personen zum 31.12.2019 umfasst, bei einer Flächengröße von 269,3 km<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand der Ortslage der Kernstadt im Industrie- und Gewerbegebiet „Langer Weg“. Dort wird seit 2006 ein Krematorium betrieben, dessen planungsrechtlicher Bestand in Konsequenz eines Entscheids des Bundesverwaltungsgerichts in anderer Sache nicht mehr gesichert ist: Krematorien in Industriegebieten sind nicht mehr zulässig. Ziel der Planung ist daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Weiterbetrieb und darüber hinaus für den Ausbau des qualitativen Angebots und der Versorgungskapazität zu schaffen.

Mit dem Altern der Bevölkerung der geburtenstarken Jahrgänge wird auf Jahre die Zahl der Bestattung zunehmen. Gleichzeitig führen seit geraumer Zeit verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen wie Änderungen der möglichen Bestattungsarten (bspw. anonyme Bestattungen, Baum- bzw. Waldbestattungen, Kolumbarien, Diamantpressung), Kosten des Bestattens und der Grabpflege oder auch der Rückgang räumlicher Nähe zwischen dem Bestattungsort des Verstorbenen und dem Wohnort des oder der Hinterbliebenen zu einer stetig steigenden Nachfrage nach Feuerbestattungen. Das Krematorium am Langen Weg hat bereits seit einiger Zeit vor der aktuellen Corona-19-Pandemie in Überlast der vorhandenen Kremierungskapazität gearbeitet, so dass aktuell auch ein ganztägiger Betrieb den Bedarf nicht bedienen kann und deshalb externe Lager in Kühlcontainern genutzt werden müssen. Ein Ausweichen auf andere Einrichtungen ist mit dem Nachteil großer räumlicher Distanz verbunden. Die nächstliegenden Krematorien sind in Perleberg (52 km) und Schönebeck (56 km) sowie darüber hinaus in Potsdam (85 km), Braunschweig (98 km), Schwerin (118 km) und Lüneburg (121 km) zu finden. Diese Rahmenbedingungen zeigen die Dringlichkeit und Eilbedürftigkeit der Planaufstellung an. Den vorhandenen Standort zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln ist eine wichtige Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsor-



ge. Sie stärkt die wohnortnahe Kremierungsversorgung im gesamten Norden Sachsen-Anhalts.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan – LEP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Sachsen-Anhalt: Regionaler Entwicklungsplan – REP) statt. Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung (Z) festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) „*bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten*“. Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumplanung (G). Grundsätze der Raumplanung sind als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in der Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben aus Sicht der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Bei den in den Planwerken festgelegten Vorranggebieten handelt es sich per Gesetzesdefinition um Ziele (nummeriert mit römischen Ziffern in der Plandarstellung), bei den Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Raumplanung (nummeriert mit arabischen Ziffern).

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung wiedergegeben. Dadurch wird auch deutlich, welche Grenzen der kommunalen Planungshoheit/ -freiheit durch die Raumordnung gesetzt sind. Zitate aus den Texten des Landesentwicklungsplans 2010 bzw. der Regionalen Entwicklungsplanung sind im Folgenden durch *Kursivdruck* gekennzeichnet.

### 1.1.1 Landesplanung

Die Raumordnung wird in Sachsen-Anhalt im Wesentlichen durch den Landesentwicklungsplan definiert. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Aktuell gilt der Landesentwicklungsplan 2010<sup>1</sup>. Nach ihm liegt die Hansestadt Stendal im ländlichen Raum (LEP 2010 Kap. 1.4.), auf der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung „Nordeuropa – Rostock – Magdeburg – Süd-/Südosteuropa“ (LEP 2010 Kap. 1.5.).

*„Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren [...]. (Z 13) [...]*

*Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die [...]*

---

<sup>1</sup> LEP 2010 Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Vom 16.02.2011; in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160).



3. *das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,*
4. *die Versorgungssituation der Zentralen Orte verbessern“ (Z 15). [...]*

*Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. (Z 25) [... Sie] sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als [...] Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren [...] zu entwickeln.“ (Z 28)*

Die wesentlichen Aussagen der zeichnerischen Festlegungen mit Bezug auf die Kernstadt und den Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung:

- Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (Z 37).
- Autobahnen und autobahnähnliche Fernstraßen (Z) in Planung im Zuge der geplanten A 14. Die Verkehrseinheit 1.5 (Anschlussstelle Stendal-Mitte an die L 15 und südlich anschließende Strecke mit Anschlussstelle Stendal an die B 188) ist seit dem 14.08.2019, die nördlich folgende Verkehrseinheit 2.1 ist seit dem 12.02.2018 planfestgestellt.
- Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (Z) im Zuge der B 188 und B 189.
- Überregionale Schienenverbindung, Bestand (Z) im Zuge der DB-Strecken Nrn. 6401 und 6402 (Magdeburg – Stendal – Wittenberge), Nrn. 6107 und 6185 (Wolfsburg – Stendal – Berlin) sowie Nr. 6899 (Stendal – Salzwedel). Hinweis: Die Linien der Darstellung sind Symbole des Festlegungssachverhalts; ihre Lage entspricht z.T. nicht den bestehenden Streckenverläufen.

*„Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. (Z 41) [...] Das Sozial- und Gesundheitswesen hat die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern.“ (Z 44).*

Der vorliegende Bebauungsplan überführt diese benannten Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplans in die verbindliche Bauleitplanung, da die vorliegende Planung zum Erhalt und zur Entwicklung des vorhandenen Krematoriums beiträgt. Die nächstgelegenen Krematorien sind erst in Perleberg (Brandenburg) oder Schönebeck (Elbe) zu finden. Die Auswirkungen der Planung stärken die wohnortnahe Bestattungsversorgung im gesamten Norden Sachsen-Anhalts.

### 1.1.2 Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft des benannten Gesetzes für das Gebiet der Hansestadt Stendal im Zweckverband „Regionale Planungsgemeinschaft Altmark“ besorgt wird. Ihr gehören der Altmarkkreis Salzwedel und der Landkreis Stendal an. Im Einzelnen gelten folgende Regionalplanungen:

- Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005.<sup>2</sup>  
Diverse Festlegungen: Die Auseinandersetzung mit den für die vorliegende Planung in der Kernstadt relevanten Inhalten erfolgt auf den folgenden Seiten.
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan Wind.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> REP ALTMARK: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. Im LK Stendal in Kraft seit 23.03.2005 (Abl. SDL, Sonderamtsblatt vom 23.03.2005 S. 1).

<sup>3</sup> REP TP WIND: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 20.02.2013 (Abl. SDL S. 22).



Aufhebung des REP Altmark 2005, Kapitel 5.8. – Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie; Ergänzung des REP Altmark 2005 durch neues Kapitel 5.4.6. – Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten sowie zugehörige, weitere Anpassungen. Aufgrund des Abstands der Vorranggebiete Wind zur Kernstadt für die vorliegende Planung ohne Belang.

- 1. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan Wind.<sup>4</sup>  
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Stendal.
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“.<sup>5</sup>  
Mit dieser Planung wird der räumliche Bereich der landesplanerischen Festlegung als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen abgegrenzt.
- 2. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan „Wind“.<sup>6</sup>  
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Stendal.

Derzeit wird die Anpassung des REP Altmark 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010 betrieben<sup>7</sup>. Sie soll nicht den Umfang einer Neuauflistung haben, umfasst aber diverse Festlegungsinhalte. Auf sie wird bei Relevanz für die vorliegende Planung ebenfalls auf den folgenden Seiten eingegangen.

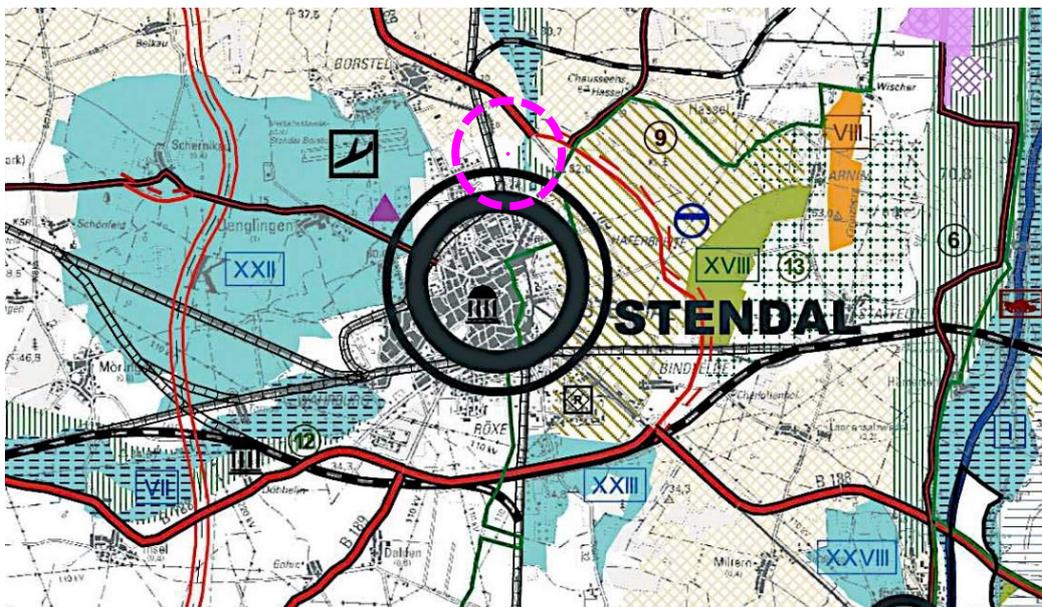


Abb. 2: REP Altmark: Montage der Erfassung mit dem Teilplan Wind (Ausschnitt o.M.)

- 
- <sup>4</sup> REP TP WIND, 1. ÄND.: 1. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark.  
In Kraft seit 18.02.2015 (Abl. SDL S. 19).
- <sup>5</sup> REP TP DASEINSVORSORGE: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“. In Kraft seit 23.05.2018 (Abl. SDL S. 100).
- <sup>6</sup> REP TP WIND, 2. ÄND.: 2. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark.  
In Kraft seit 26.09.2018 (Abl. SDL S. 185).
- <sup>7</sup> REP ANPASSUNG LEP: Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA).  
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2015, Auslegungsbeschluss (1. Entwurf) vom 12.06.2019, Auslegung 01.08. bis 31.12.2019.  
Gegenwertig werden die eingegangenen Stellungnahmen erfasst und ausgewertet.



Die landesplanerische Festlegung Stendals als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen (Z) wird durch den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ des REP Altmark durch eine zeichnerische Abgrenzung des Gebietes des zentralen Orts räumlich konkretisiert: Es umfasst danach im Wesentlichen den Raum der Kernstadt, der im Flächennutzungsplan mit Bauflächen und tlw. auch mit ergänzenden Grünflächen dargestellt wird, darunter den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ sowie nördlich daran angrenzende Flächen.

Die wesentlichen Aussagen mit Bezug auf die Kernstadt und die vorliegende Planung sind die folgenden zeichnerisch festgelegten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung:

- Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums  
(Z – REP ALTMARK Kap. 5.3.10. & 5.3.11.).  
Sachverhalt ist nicht Bestandteil des REP Anpassung LEP.  
Die geplante Nutzung ist mit dem Ziel der regionalen Raumordnung vereinbar.
- Vorranggebiet Hochwasserschutz „Uchte“: Nr. VII (Z – REP ALTMARK Kap. 5.4.2.) bzw. Nr. V (Z – REP ALTMARK ANPASSUNG LEP Kap. 5.1.2.).  
Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Vorranggebiets.
- Vorrangstandort Verkehrslandeplatz Stendal-Borstel, Bestand  
(Z – REP ALTMARK Kap. 5.5.3.2. bzw. REP ALTMARK ANPASSUNG LEP Kap. 4.3.5.).  
Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich des in etwa 2 km westnordwestlich liegenden Verkehrslandeplatzes Stendal-Borstel und damit in dessen der Sicherheit des Luftverkehrs dienenden Baubeschränkungsbereich<sup>8</sup>, genauer in dessen An- und Abflugfläche. Es gilt daher eine Bauhöhenbeschränkung zu beachten, die durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe von 9 m bzw. 10 m in den beiden Baugebieten eingehalten wird. Die Planung steht dem Ziel der regionalen Raumordnung also nicht entgegen.
- Schienenverbindung für den Fernverkehr (Z – REP ALTMARK Kap. 5.7.2.) Bestand & Planung; überregionale Schienenverbindung Bestand (Z – REP ALTMARK ANPASSUNG LEP Kap. 4.3.1.).  
Im Zuge der DB-Strecke Nr. 6401 (Stendal – Wittenberge). Der Geltungsbereich liegt ca. 310 m östlich der Strecke. Da die Nutzung des Sondergebiets „Krematorium“ gleich der bereits genehmigten Nutzung ist, wirkt sich die vorliegende Planung nicht auf die Nutzbarkeit der Eisenbahnstrecke aus. Sie ist folglich mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar.
- Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (Z – REP ALTMARK Kap. 5.7.3.) Bestand & Planung bzw. (Z – REP Altmark Anpassung LEP Kap. 4.3.2.) Bestand.  
Im Zuge der B 189; die Straße ist zwischenzeitlich vollständig hergestellt und verläuft nordöstlich des Geltungsbereichs. Da die Nutzung des Sondergebiets „Krematorium“ gleich der bereits genehmigten Nutzung ist und sowohl sie wie auch die gewerbliche Nutzung über 330 m von der Straße entfernt liegen, wirkt sich die vorliegende Planung nicht auf die Nutzbarkeit der Bundesstraße aus. Sie ist folglich mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Teile der Altmark einschließlich Schollener Land“  
(G – REP ALTMARK Kap. 5.6.1. sowie REP ALTMARK ANPASSUNG LEP Kap. 5.2.1.).  
Das Vorbehaltsgebiet grenzt an die in diesem Bereich dargestellte gewerbliche Baufläche des Flächennutzungsplans an, beginnt also ca. 300 m nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs. Es ist daher für die vorliegende Planung irrelevant.

<sup>8</sup> BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH: Anordnung über Baubeschränkungsbereiche (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).



- Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 12 „Uchte-Tangerquellen“ (G – REP ALTMARK Kap. 5.6.3.) bzw. Nr. 4 „Niederungen der Altmark“ (G – REP ALTMARK ANPASSUNG LEP Kap. 5.1.1.).

Das Vorbehaltsgebiet Nr. 12 liegt teilweise westlich der Uchte, das Gebiet Nr. 4 ausschließlich östlich des Flusses und damit lediglich mittelbar angrenzend. Durch den dieser Planung zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“ hat die Hansestadt Stendal die gewerblich-industrielle Nutzung des Gebiets über das Planungsziel des Vorbehaltsgebiets gestellt. An dieser städtebaulichen Flächendisposition wird festgehalten.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

### Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- BauGB: Baugesetzbuch  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 9 des G vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des  
Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- WHG Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009,  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3901).
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt  
vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288),  
zuletzt geändert durch das G vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100).

Die vorliegende Planung wird dabei als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

### Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Er darf in dieser Form aufgestellt werden, da folgende Kriterien eingehalten werden:

- Die vorliegende Planung betrifft den Standort eines Krematoriums, dass in einem durch einen Bebauungsplan mit Gewerbe- und Industriegebieten überplanten und in Teilen entsprechend baulich genutzte Raum im nördlichen Randbereich der Kernstadt Stendals liegt. Planungsanlass ist, dass nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts die Unterbringung eines Krematoriums in planungsrechtlichen Industrie- und Gewerbegebieten nicht zulässig ist, da in ihnen der besondere Schutzanspruch des Krematoriums auf einen würdevollen städtebaulichen Rahmen zur Andachtsfeier und zur Kremierung nicht adäquat umgesetzt werden kann. Auch in entgegengesetzter Betrachtungsrichtung würden ansonsten die Schutzansprüche gewerblich-industrieller Nutzungen durch den des Krematoriums unzulässig beschnitten werden müssen. Vor diesem Hintergrund und weil das Krematorium schon vor der Corona-19-Pandemie die Nachfrage nicht vollständig bedienen konnte, ist die Überplanung des Standorts mit einer gegenüber der vorhandenen Nutzung vergrößerten Grundfläche des Sondergebiets „Krematorium“ bei gleichzeitiger Änderung des angrenzenden Baugebiets von Industriegebiet hin zu Gewerbegebiet städte-



baulich geboten. Andernfalls würde die Bestandsnutzung an diesem Ort aufgegeben werden müssen, da sie in dem hier planungsrechtlich vorhandenen eingeschränkten Industriegebiet unzulässig und nicht erweiterbar ist. Dadurch droht ein städtebaulicher Missstand des Leerstands einer schlecht anderweitig nutzbaren Immobilie. Die Planung ist daher eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne der Eingangsanforderung des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

- Mit der vorliegenden Planung werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet von rd. 18.838 m<sup>2</sup> bei einer GRZ von 0,6 und ein Sondergebiet „Krematorium“ von rd. 15.485 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit ergibt sich eine anzurechnende Grundfläche von zusammen rd. 18.710 m<sup>2</sup>, was unter dem für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB benannte Grenzwert der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Es gibt keine zur vorliegenden Planung hinzuzurechnenden Flächen von Bauleitplänen, die mit dieser Planung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen Krematorium und eingeschränktes Gewerbegebiet lösen weder aufgrund ihrer Nutzungen noch aufgrund ihrer Flächengrößen eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden Bundes- und Landesgesetzen aus.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mit diesem Bebauungsplan Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG missachtet werden, da sie einerseits solche Nutzungen nicht plant und andererseits die Nutzungen des Geltungsbereichs wiederum keinen Schutzanspruch gegenüber ggf. in relevanten Entfernungen vorhandenen störfallrelevanten Betrieben haben.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken eines Natura-2000-Gebiets verursacht wird. Natura-2000-Gebiete sind EU-Vogelschutzgebiete (SPA) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH). Nachfolgend sind die Gebiete mit ihren Schutzzwecken aufgeführt, die im Umkreis mit Untersuchungsraum-Relevanzentfernungen von bis zu 10 km bei EU-Vogelschutzgebieten oder bis zu 5 km bei Fauna-Flora-Habitat-Gebieten liegen. Einerseits ist die Nutzung durch ein Krematorium bereits seit 2006 eine zulässige Nutzung ohne Schädigung der Schutz- und Erhaltungsziele der umliegenden Natura-2000-Gebiete, andererseits wird durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets die planungsrechtlich zulässige Emissionsintensität gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan mit dem dort festgesetzten eingeschränkten Industriegebiet reduziert. In Bezug auf die geschützte Flora der Schutzgebiete wird schon durch deren Entfernungen zum und der zulässigen Nutzungen im Plangebiet kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke gesehen.
  - FFH 233 LSA „Stendaler Stadtforst“ (EU-Nr. DE 3337-302); südöstlich in ca. 3,7 km.  
Schutzzwecke: Erhaltung des östlich von Stendal befindlichen Wald-Offenland-Komplexes gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der weitgehend störungsarmen, alt- und totholzreichen Erlen-Eschen- und Eichenwälder sowie der extensiv genutzten Nass- und Frischgrünländer. Prioritärer Lebensraumtyp: Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) – Code 91E0\*. Arten gemäß Anhang II FFH-RL: Fischotter.
  - FFH 32 LSA „Schießplatz Bindfelde östlich Stendal“ (EU-Nr. DE 3337-301); südöstlich in ca. 3,7 km.  
Schutzzwecke: Erhaltung des im Bereich der östlichen Altmarkplatten befindlichen Wald-Offenland-Komplexes und den damit verbundenen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der nährstoffarmen und gut ausgeprägten Magerrasen-, Grünland- und Heidegesellschaften auf teils sauren, teils kalkunterlagerten, trocke-



nen bis wechsellackenen Standorten, der kleinflächigen Gehölze sowie bodensaurere Eichenwälder und Gräben sowie nährstoffarme Stillegewässer. Prioritäre Lebensraumtypen: Trockene, kalkreiche Sandrasen – Code 6120\*.

- SPA 11 LSA „Elbaue Jerichow“ (EU-Nr. DE 3437-401);

östlich in etwa 9,3 km.

Schutzzwecke: Erhaltung der dynamischen Auenlandschaft entlang der Elbe mit vorwiegend Grünländern sowie Altwasser, Flutrinnen und Laubmischwäldern mit herausragender Bedeutung als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet zahlreicher Vogelarten; besondere Bedeutung hat das Gebiet als Brutgebiet für Rohrweihe, Seeadler, Wachtelkönig, Tüpfelsumpfhuhn, Kleines Sumpfhuhn, Trauer- und Flussseeschwalbe, Eisvogel, Neuntöter, Sperbergrasmücke und für Wiesenlimikolen; als Rastgebiet ist die Elbaue insbesondere für Wasservögel wie Singschwan, Saatgans, Blässgans, Kiebitz und Kranich relevant. Maßgebliche Gebietsbestandteile: 111 Vogelarten.

Das Baugesetzbuch bestimmt, dass bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB) von der Durchführung einer Umweltprüfung, von der Anfertigung des Umweltberichts, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen werden kann. Die Hansestadt Stendal macht von dieser Möglichkeit Gebrauch. Zudem hat die Stadt aufgrund des thematisch sehr begrenzten Planinhalts der vorliegenden Planung sowie einer gewissen Eilbedürftigkeit, da die Kremierungskapazität der vorhandenen Einrichtung schon vor der aktuellen Sonderbelastung der Corona-19 Pandemie überlastet war, auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach den §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB verzichtet.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner Umgebung gilt der Flächennutzungsplan der Hansestadt Stendal im Stand der am 03.11.1999 wirksam gewordenen Urfassung. Das aktuelle Stadtgebiet ist 2010 aus mehreren zuvor selbständigen Kommunen hervorgegangen. Deren separate Flächennutzungspläne gelten noch fort. Daher wird derzeit ein Flächennutzungsplan für das gesamte heutige Stadtgebiet erarbeitet. Die Neuaufstellung liegt im Planungsstand des Vorentwurfs vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan und der Vorentwurf der Neuaufstellung stellen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche dar, wie auch auf den südlich angrenzenden Flächen bis zu Arneburger Straße (L 16). Der wirksame Flächennutzungsplan zeigt darüber hinaus nördlich angrenzend bis zur seinerzeit geplanten Umgehungsstraße „Nord-West-Spange“ ebenfalls gewerbliche Baufläche sowie den gesamten „Langen Weg“ als geplante Hauptverkehrsstraße. Auf beides verzichtet der Vorentwurf: Nördlich grenzt Fläche für die Landwirtschaft an und der „Lange Weg“ ist nicht als Hauptverkehrsstraße dargestellt, sondern ist als städtische Erschließungsstraße Teil der angrenzenden gewerblichen Baufläche.

Die vorliegende Planung eines Sondergebiets „Krematorium“, eines eingeschränkten Gewerbegebiets und der Verkehrsfläche ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und denen des Vorentwurfs der Neuaufstellung entwickelbar. Das Sondergebiet „Krematorium“ ermöglicht eine thematisch sehr eng begrenzte gewerbliche Nutzung.

### Bestehende Bebauungspläne

Zwei rechtskräftige Bebauungspläne bestehen im Bereich der vorliegenden Planung:



### Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde bereits bauleitplanerisch überplant: mit dem Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“, der am 16.04.2003 in Kraft getreten ist. In dieser Urfassung wird die Fläche des vorliegenden Geltungsbereichs im Wesentlichen als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, bei Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie von Anlagen für sportliche Zwecke und gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke. Weitere Parameter des Baugebiets: IV-geschossig – GRZ 0,8 – BMZ 10,0 – flächenbezogene Schalleistungspegel 65 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts. Darüber hinaus sind entlang der Uchte eine 10 m breite private Grünfläche und an den Rändern nach Westen, Norden und Süden Überlagerungen von 10 m breiten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bestimmt. Diese Festsetzungsinhalte gelten prinzipiell auch südlich angrenzend und westlich der Straße, abgesehen von den Schalleistungspegeln, die geringer sind: weiter südlich liegen sie bei 65 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts und westlich der Straße bei 63 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts.

### Bebauungsplan Nr. 51/10

#### „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“

Der Bebauungsplan Nr. 51/10 ist am 29.05.2013 in Kraft getreten. Sein räumlicher Geltungsbereich umschließt die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt Stendal und die für die bauliche Nutzung im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen. Damit ist auch der Geltungsbereich der vorliegenden Planung eingeschlossen. Es werden zeichnerisch Flächen zur Nutzung durch zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Abstufungen sowie Flächen mit Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt, die inhaltlich durch textliche Festsetzungen näher bestimmt werden. Als sachlicher Geltungsbereich wird festgesetzt, dass die inhaltlichen Festsetzungen ausschließlich auf Flächen gelten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, also als Flächen, deren Bebaubarkeit sich lediglich aus dem Zusammenhang der bebauten Ortsteile ergeben. Die getroffenen inhaltlichen Festsetzungen auf Flächen, die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind, die also im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, gelten gemäß textlicher Festsetzung erst nach Außerkrafttreten der Bebauungspläne, sodass die Flächen dann wieder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Im Bebauungsplan Nr. 51/10 sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung, die übrige Fläche des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ sowie die daran westlich und südlich anschließenden Flächen inhaltlich als „Flächen der Ausschlussbereiche für Einzelhandelseinrichtungen“ festgesetzt. In Folge des sachlichen Geltungsbereichs gelten diese inhaltlichen Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Planung erst nach ihrem Außerkrafttreten und nach Außerkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3/91 in seiner Urfassung.

Die vorliegende Planung überarbeitet eine Fläche, die zwar im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51/10 liegt, die aber an der sachlichen Aussage des Bebauungsplans keine Änderung vornimmt. Nach wie vor ist der Plan Nr. 51/10 erst dann anwendbar, wenn die unter der Nr. 3/91 laufende Bebauungsplanung aufgehoben wird. Die vorliegende Planung wird daher nicht als Änderung des Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ geführt.

### 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die vorliegende Planung liegt am nördlichen Rande der Ortslage der Kernstadt, der historischen Hansestadt Stendal. Sie betrifft den nordöstlichen Teil des durch den Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“, der Urfassung zur vorliegenden Planung, insgesamt mit eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten überplanten Stadtraums. Dort werden die Flurstücke 209, 210 und 211 durch ein Krematorium genutzt. Diese Flurstücke sind, wie auch die bei-



den östlich und südlich angrenzenden Flurstücke 212 und 21/2, als eingeschränktes Industriegebiet Gle 1 festgesetzt. Die Flurstücke 212 und 21/2 sind im Besitz der Stadt.

Planungsanlass ist, dass nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts<sup>9</sup> die Unterbringung eines Krematoriums in planungsrechtlichen Industrie- und Gewerbegebieten nicht zulässig ist, da in ihnen der besondere Schutzanspruch des Krematoriums auf einen würdevollen städtebaulichen Rahmen zur Andachtsfeier und zur Kremierung gegenüber der übrigen Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann. Auch in entgegengesetzter Betrachtungsrichtung würden ansonsten die Schutzansprüche gewerblich-industrieller Nutzungen durch den des Krematoriums unzulässig beschnitten werden müssen. Daher und weil das Krematorium schon vor der Corona-19-Pandemie die Nachfrage nicht vollständig bedienen konnte und unter Überlast betrieben wurde, ist die Überplanung des Standorts mit einem Sondergebiet „Krematorium“ mit einer gegenüber der vorhandenen Nutzung vergrößerten Grundfläche städtebaulich geboten. Ebenso ist daran angrenzend die Festsetzung eines in seinen Schallemissionen begrenzten, eingeschränkten Gewerbegebiets notwendig, um wechselseitige Schutzansprüche des Krematoriums einerseits und der allgemeinen gewerblichen Nutzung andererseits sicherstellen zu können und um eine abschichtende Gliederung der baulichen Nutzbarkeit zu den südlich angrenzenden eingeschränkten Industriegebieten zu realisieren. Andernfalls würde die Bestandsnutzung des Krematoriums an diesem Ort aufgegeben werden müssen, da sie in dem hier planungsrechtlich vorhandenen eingeschränkten Industriegebiet unzulässig und auch nicht erweiterbar ist. Dadurch droht an dieser Stelle ein städtebaulicher Missstand des Leerstands einer schlecht anderweitig nutzbaren Immobilie. Am ggf. zu findenden Ersatzstandort würde aufgrund der besonderen Nutzungsansprüche sicherlich ein größerer Neubau verwirklicht werden müssen, da eine Weiternutzung eines allgemeinen Baubestands schwer vorstellbar ist. Die Inanspruchnahme von Grund- und Boden durch Neuversiegelung dürfte daher bei dieser Planungsalternative höher liegen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Daher kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Hansestadt Stendal hat von dieser Möglichkeit aufgrund des thematisch und flächig überschaubaren Plangegegenstands Gebrauch gemacht.

Begleitend zur Planaufstellung behandelt die Hansestadt Stendal die Umweltbelange in Kap. 3 dieser Begründung. Da der Bauleitplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 2. Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Begründung der Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Krematorium“

Für die Nutzung durch ein Krematorium wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und einem Flächenumfang von rd. 1,55 ha festgesetzt, auf einer Fläche, die zuvor mit einem eingeschränkten Industriegebiet Gle 1 überplant gewesen ist. Zur näheren Bestimmung der zulässigen Nutzungen des Sondergebiets dient die textliche Festsetzung Ziffer 1.3. Das Sondergebiet „Krematorium“ ist der Kern der vorliegenden Planung.

<sup>9</sup> BVERWG 4 C 14.10: Urteil vom 02.02.2012.



Das Krematorium am Langen Weg 44 besteht seit 2006. Es wurde in einem eingeschränkten Industriegebiet (Gle 1) der Urfassung zur vorliegenden Planung errichtet. Zwischenzeitlich wurde durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts entschieden, dass die Unterbringung eines Krematoriums in planungsrechtlichen Industrie- und Gewerbegebieten nicht zulässig ist, da in ihnen der besondere Schutzanspruch des Krematoriums auf einen würdevollen städtebaulichen Rahmen zur Andachtsfeier und zur Kremierung gegenüber der übrigen Nutzung des Industriegebiets nicht adäquat umgesetzt werden kann. Unter diesem Aspekt ist eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ erforderlich.

Mit dem Altern der Bevölkerung der geburtenstarken Jahrgänge wird auf Jahre die Zahl der Bestattung zunehmen. Gleichzeitig führen seit geraumer Zeit verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen wie Änderungen der möglichen Bestattungsarten (bspw. anonyme Bestattungen, Baum- bzw. Waldbestattungen, Kolumbarien, Diamantpressung), Kosten des Bestattens und der Grabpflege oder auch der Rückgang räumlicher Nähe zwischen dem Bestattungsort des Verstorbenen und dem Wohnort des oder der Hinterbliebenen zu einer stetig steigenden Nachfrage nach der Kremierung. Das Krematorium am Langen Weg hat bereits vor der aktuellen Corona-19-Pandemie seit einiger Zeit in Überlast der vorhandenen Kremierungskapazität gearbeitet. Nächstliegende weitere Krematorien sind in Perleberg und Schönebeck (Elbe) und darüber hinaus in Potsdam, Braunschweig, Schwerin und Lüneburg zu finden. Den vorhandenen Standort zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln ist eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge. Ihre Auswirkungen stärken die wohnortnahe Kremierungsversorgung im gesamten Norden Sachsen-Anhalts.

Die vorliegende Planung dient mit der Festsetzung des Sondergebiets „Krematorium“ einerseits der Übertragung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in die Bauleitplanung der Hansestadt Stendal und andererseits der bauleitplanerischen Vorbereitung des Ausbaus der Kremierungskapazität. Dieses will der Betrieb mit dem Bau einer zweiten Ofenhalle, von weiteren Kühlhallen und durch das Angebot von Räumen für Trauerfeiern und diesen dienenden Räumen umsetzen. Im Außenraum werden diese Nutzungen durch Stellplätze für Trauergäste ergänzt. Die Baugebietskategorie ‚Sondergebiet‘ wird gewählt, da sie es planungsrechtlich ermöglicht, das zulässige Nutzungsspektrum genau auf diese beabsichtigte Nutzung einzugrenzen und festzusetzen sowie in Reaktion darauf die einschränkenden Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebiets GEE 2 zur Sicherung des besonderen Schutzanspruchs des Krematoriums zu begründen. Die Fläche des Sondergebiets gliedert sich einerseits in die eigentlich baulich nutzbare Fläche und andererseits in die aus dem Urplan übernommene 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben ‚A‘ westlich entlang des Langen Wegs und entlang des nördlichen Baugebietsrands sowie um die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennbuchstaben ‚C‘ und ‚D‘ als abschirmende Freiraumnutzung am süd- und östlichen Rand zum eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 hin. Mit der textlichen Festsetzung Ziff. 3.6.2 zur Fläche ‚D‘ wird ein Bewuchs mit visuell abschirmender Wirkung gegenüber der angrenzenden gewerblichen Nutzung erreicht, zur Sicherung des besonderen Schutzbedürfnisses des Krematoriums. Die textliche Festsetzung Ziff. 3.6.1 zur Fläche ‚C‘ wird ebenfalls eine Abschirmung erreicht, allerdings durch die mit ihr vergrößerte räumliche Distanz durch eine gartengestalterisch zu behandelnde Fläche. In Richtung auf das eingeschränkte Industriegebiet Gle 3 westlich des Langen Wegs stellen die beiden bereits festgesetzten je 10 m breiten Bepflanzungsstreifen entlang der Straße und die Straße selbst eine ausreichende Distanzierung her.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 2)

Für die gewerbliche Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO von rd. 1,88 ha festgesetzt, statt eines zuvor festgesetzten eingeschränkten Industriegebiets Gle 1.



Durch die textlichen Festsetzungen der Ziffer 1.2 wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO zum einen bestimmt, dass die Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke und gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie von Einzelhandelsbetrieben unzulässig sind. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seine Umgebung waren bereits im vorhergehenden Bebauungsplan mit diesen Einschränkungen belegt. Nach wie vor gilt für die Fläche, dass die nur begrenzt verfügbaren gewerblichen Baugebiete tatsächlich auch für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe und damit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze genutzt werden können, auch da für Sport und Einzelhandel andere Flächen und Schwerpunkte im Stadtgebiet vorgesehen sind.

Zusätzlich wird mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 erreicht, dass Vergnügungsstätten und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe der unteren oder oberen Klasse im Sinne der 12. BImSchV, ausgeschlossen sind. Der Ausschluss des Einzelhandels gliedert sich in die Festsetzungsstruktur der dieser Planung zugrundeliegenden Urfassung ein: Dort ist der Einzelhandel etwa in der nördlichen Hälfte ausgeschlossen, da er sich im Stadtzentrum und an anderen im Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ festgesetzten Stellen im Stadtgebiet konzentrieren soll. Darüber hinaus werden die Nutzungen Vergnügungsstätten und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären (sogenannte Störfallbetriebe), zur angemessenen Berücksichtigung des besonderen Schutzanspruchs des Krematoriums ausgeschlossen.

Es wird zusätzlich die Notwendigkeit gesehen, den besonderen Schutzanspruch des Krematoriums durch eine Begrenzung der Schallimmissionen infolge der Nutzungen im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 zu würdigen. Dazu wird auf die schalltechnische Gliederungsstruktur der der vorliegenden Planung zugrundeliegenden Urfassung zurückgegriffen, die auf den Empfehlungen eines Schallgutachten<sup>10</sup> basieren. Die Schallemissionen des dort verwendete eingeschränkten Gewerbegebiets GEE 1 ist mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 65 dB(A) zur Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) und von 45 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) festgesetzt. Um eine homogene Festsetzungscharakteristik zwischen der vorliegenden Planung und der Urfassung zu erreichen wird diese Begrenzung auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 2 verwendet und in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1 bestimmt.

Mit der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets wird die gegliederte Verteilung gewerblicher Nutzungen im Stadtgebiet fortgesetzt. Die Schwerpunkte des Einzelhandels werden durch den Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ und durch objektbezogene B-Pläne bestimmt. Vergnügungsstätten sind an diversen Orten im Stadtgebiet zulässig. Gewerbegebiete ohne Begrenzung der Schallemissionen bzw. ohne Ausschluss der sog. Störfallbetriebe und mit teilweise freien Flächen werden bspw. in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1/90 „Gewerbegebiet Süd-Ost, TB 2“ und dessen 1. Änderung sowie Nr. 36/98 „Tangermünder Chaussee“ und dessen 1. Änderung festgesetzt. Der zukünftige Schwerpunkt gewerblicher und industrieller Nutzungen wird zudem im Gebiet des Industrie- und Gewerbezentrums ‚Am Altmärkischen Flughafen‘ liegen, der das landesplanerische Ziel „Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen“ in die Bauleitplanung der Stadt überführt. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 59/18 „Industrie- und Gewerbezentrum ‚Am Altmärkischen Flugplatz‘, Teilbereich 2“ werden davon etwa 25 ha bis 30 ha als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

---

<sup>10</sup> MAIRE, WOLF: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“ der Stadt Stendal. Nr. 93213. Garbsen 20.08.1993.



Aufgrund der überwiegenden Lage der Baugebiete im Überschwemmungsgebiet der Uchte wurde eine Untersuchung<sup>11</sup> durchgeführt, unter welchen Rahmenbedingungen eine Bebauung möglich ist. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauung in einer hochwasserangepassten Bauweise zulässig und möglich ist. Die Wasserspiegellage des berechneten 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) liegt bei 30,30 m NHN. Zum Schutz der Menschen und Infrastrukturen vor diesem Bemessungshochwasser empfiehlt die Untersuchung für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) eine OKFF von 30,80 m NHN und für das Sondergebiet (SO) „Krematorium“ eine OKFF von 31,30 m NHN. Als Mindestanforderung an den baulichen Schutz vor den Auswirkungen eines Hochwassers HQ<sub>100</sub> wurde daher eine Oberkante Fertiger Fußboden (OKFF) mit mindestens > 30,80 m NHN festgesetzt. Für die Bebauung einschließlich der Zuwegung ist das natürliche Geländeniveau aufzuschütten siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 2.3.

Da negative Auswirkungen der Bebauung und der dafür notwendigen Aufschüttungen auf die Funktionsfähigkeit des Überschwemmungsgebiets vor Ort und auch für die Ober- bzw. Unterlieger auszuschließen sind, hat die Untersuchung für die derzeit vorgesehene Bebauung im Sondergebiet (SO) „Krematorium“ ebenfalls geprüft, ob die für dieses Vorhaben notwendigen Aufschüttungen mit dem Hochwasserschutz vereinbar und im Sondergebiet ausgeglichen werden können. Im Ergebnis wurde errechnet, dass auf den nicht für die beabsichtigte bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen Abgrabungen zum Ausgleich des Verlustes von Retentionsraum durch die Aufschüttungen herstellbar ist. Daher wird mit der textlichen Festsetzung Ziffer 2.4 bestimmt, dass innerhalb der zeichnerisch bestimmten, berechneten Retentionsfläche die infolge der Aufschüttungen erforderlichen Abgrabungen vorzunehmen sind.

### 2.1.2 Maße der baulichen Nutzung

Die verwendeten Maße der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und Gebäudehöhe (GH), werden gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO, die Oberkante Fertig Fußboden (OKFF) wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

#### Baumassenzahl

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Baumassenzahl (BMZ) mit 10,0 festgesetzt. Ihre Festsetzung soll eine bessere Anpassung der baulichen Ausnutzbarkeit an die Ansprüche der gewerblichen Nutzung ermöglichen. Die Höhe der Festsetzung wird aus dem Urplan übernommen, für eine Eingliederung der Festsetzungen des Änderungsbereichs in die planungsrechtliche Charakteristik der Festsetzungen der angrenzenden Baugebietsflächen des Urplans.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 mit 0,6 und im Sondergebiet „Krematorium“ mit 0,5 festgesetzt. Diese Höhen der zulässigen Versiegelung wurden in Abwägung zwischen dem Anspruch auf eine der Krematoriumsnutzung angemessene offenräumige Intensität der Bodennutzung und dem Anspruch, durch einen möglichst hohen zulässigen Ausnutzungsgrad die begrenzte Ressource Boden/ Fläche sparsam zu nutzen, getroffen. Durch die Rücksichtnahme auf die Krematoriumsnutzung erklärt sich nicht allein die geringe GRZ im Sondergebiet, sondern auch die GRZ im GEE 2, die mit 0,6 dem maximalen Orientierungswert der GRZ in Mischgebieten entspricht (siehe auch § 17 BauNVO). Die gegenüber den Möglichkeiten der BauNVO reduzierte GRZ im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 ist notwendig, weil das GEE 2 als Übergang zu den intensiver nutzbaren

---

<sup>11</sup> OGROSKE, ANDREAS: Änderung B-Plan Nr. 3/91 Sondergebiet Krematorium Stendal, Langer Weg 44. Nachweis Bauen im Überschwemmungsgebiet der Uchte. HGN Beratungsgesellschaft, Magdeburg 16.09.2021.



eingeschränkten Industriegebieten (GRZ 0,8) dient, die sich südlich außerhalb des Geltungsbereichs anlagern.

Die durch die textliche Festsetzung Ziffer 2.1 zulässige geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahlen durch Stellplätze und deren Zufahrten wird aus der Urfassung zur Wahrung möglichst gleicher bzw. möglichst ähnlicher rechtlicher Rahmenbedingungen übernommen.

#### Gebäudehöhe

Die im Sondergebiet (SO) „Krematorium“ festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß von 9,0 m über Bezugspunkt wurde auf die beabsichtigten Abmessungen des Krematoriumgebäudes zugeschnitten. Die durch die textliche Festsetzung Ziffer 2.2 zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ergibt sich aus den technischen Anforderungen von bspw. Abgasrohren oder von anderen technisch erforderlichen Dachaufbauten. Da das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 2 als Übergangsbereich zwischen den besonderen Schutzansprüchen des Krematoriums und den weiter südlich angrenzenden industriellen Nutzungen ohne Höhenbegrenzung dient, wird in ihm die Gebäudehöhe als Höchstmaß mit 10 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Wahl des Bezugspunktes greift eine mittlere, am westlichen Rand der Baugebiete vorhandene Terrainhöhe auf. Die Festsetzung als Höhe über Normalhöhennull (NHN) ermöglicht eine einfache und rechtssichere Umsetzung der Höhenbegrenzung.

#### Oberkante Fertig Fußboden

Die Oberkante Fertig Fußboden (OKFF) wird mit mindestens  $> 30,80$  m NHN festgesetzt, als Mindestanforderung für den baulichen Schutz gegen die Auswirkungen von Hochwassern. Aufgrund der überwiegenden Lage der Baugebiete im Überschwemmungsgebiet der Uchte wurde eine Untersuchung<sup>12</sup> durchgeführt, unter welchen Rahmenbedingungen eine Bebauung möglich ist. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauung in einer hochwasserangepassten Bauweise zulässig und möglich ist. Die Wasserspiegellage des berechneten 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) liegt bei 30,30 m NHN. Zum Schutz der Menschen und Infrastrukturen vor diesem Bemessungshochwasser empfiehlt die Untersuchung für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) eine OKFF von 30,80 m NHN und für das Sondergebiet (SO) „Krematorium“ eine OKFF von 31,30 m NHN. Als Mindestanforderung an den baulichen Schutz vor den Auswirkungen eines Hochwassers HQ<sub>100</sub> wurde daher einheitliche die oben angegebene Festsetzung getroffen.

### 2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden in beiden Baugebieten durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO definiert. Baulinien werden nicht verwendet; die Bauweise wird nicht bestimmt.

Die Lage der Baugrenzen in beiden Baugebieten wird grundsätzlich auf den baugebietsbezogenen inneren Rand der die Baugebiete überlagernden Flächen der Randeingrünung (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gelegt. Die Lage des östlichen Randes des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE 2 wird durch die Grenze des rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebietes der Uchte bestimmt. Zu dieser Grenze wird die Baugrenze mit einem Abstand von 15 m geführt, um für die Nutzungen des Baugebiets einen zusätzlichen Schutzabstand vorzugeben.

### 2.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die textlichen Festsetzungen der Ziffer 3 werden gem. § 1 Abs. 1 Nr. 25

<sup>12</sup> OGROSKE, ANDREAS: Änderung B-Plan Nr. 3/91 Sondergebiet Krematorium Stendal, Langer Weg 44. Nachweis Bauen im Überschwemmungsgebiet der Uchte. HGN Beratungsgesellschaft, Magdeburg 16.09.2021.



Buchstabe a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Flächen umfassen insgesamt rd. 0,85 ha, die sich aufteilen auf drei mit Kennbuchstaben gekennzeichnete Flächen: Fläche ‚A‘ mit rd. 0,38 ha, Fläche ‚C‘ mit rd. 0,16 ha und Fläche ‚D‘ mit rd. 0,31 ha.

Die Bepflanzungsvorgaben der textlichen Festsetzungen Ziffern 3.1 bis 3.5 sind grundsätzlich aus der Urfassung übernommen. Lediglich die Verpflichtung zur ausschließlichen Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste (Ziffer 3.2) wurde in eine orientierende Empfehlung geändert, für vielfältigere Bepflanzungsmöglichkeiten der Grundstücke. Die Fläche ‚A‘ dient nach wie vor der Randeingrünung der Baugebiete zum nördlich gelegenen Außenraum und zur Gliederung und raumbildenden Fassung der Erschließungsstraße Langer Weg. Ihre Konzeption und Ausgestaltung, abgesehen von der Pflanzliste, durch die textliche Festsetzung wird aus der dieser Planung zugrundeliegenden Urfassung übernommen, da die relativ kleinflächige vorliegende Planung deren städtebauliche Struktur fortführen soll.

Mit den Anpflanzflächen ‚C‘ und ‚D‘ wird zwischen die eigentliche Krematoriumsnutzung und die benachbarte eingeschränkte Gewerbenutzung ein Abstandspuffer von 25 m Breite gelegt, zur Berücksichtigung der besonderen Schutzansprüche des Krematoriums. Diesem Zweck dient auch die inhaltlich differenzierte Ausgestaltung der festgesetzten Flächen: Die Fläche ‚D‘ hat die in der textlichen Festsetzung Ziffer 3.6.2 formulierte Zielsetzung, einen Sichtschutz zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 durch die vorzunehmenden Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufzubauen. Die Breite der Fläche ermöglicht eine natürliche Wuchsausdehnung der Gehölze in Einklang mit nachbarrechtliche Regelungen. Zusammen mit der Fläche ‚C‘, die eine gartengestalterische Bepflanzung vorgibt (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 3.6.1), führen die Vorgaben zur Bepflanzung sowie die dadurch erreichte räumliche Entfernung zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 zu einem verträglichen Nebeneinander beider Nutzungen unter Wahrung des besonderen Schutzbedürfnisses des Krematoriums. Die Festsetzungen der Ziffer 3.6.3 mit ihrer Verpflichtung zur zeitnahen Umsetzung der Bepflanzung nach Herstellung der Hauptbebauung sorgt dafür, dass der sich entwickelnde Sichtschutz die Aufgabe der Konfliktvermeidung zwischen den beiden benachbarten Nutzungen des Krematoriums und des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 2 ausfüllen kann.

Im Langer Weg sollte ursprünglich innerhalb der Fläche ‚A‘ eine zweite Zu- und Abfahrt hergestellt werden. Die Fläche wurde dann aber nur teilweise angelegt und für Stellplätze genutzt. Des Weiteren wurde eine Zuwegung zu einem Nebeneingang auf der Nordseite des Krematoriums genehmigt und angelegt. Beide Befestigungen umfassen zusammen knapp 60 m<sup>2</sup>. Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 3.7 wird klargestellt, dass diese Befestigungen innerhalb der Fläche ‚A‘ im Sinne eines Bestands- und Erhaltungsschutzes zulässig sind. Dieser mit der vorliegenden Planung gegenüber der ursprünglichen Eingriffs-Ausgleichskonzeption vergrößerten Versiegelung steht eine Rücknahme des Versiegelungspotenzials durch die zusätzliche Festsetzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennbuchstaben ‚C‘ und ‚D‘ (fast 4.780 m<sup>2</sup>) gegenüber.

### 2.1.5 Verkehrsflächen/ verkehrliche Belange

Die vorliegende Planung setzt auf rd. 0,32 ha Straßenverkehrsfläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Auf die Ränder der Fläche zu angrenzenden Baugebieten wird durch die Straßenbegrenzungslinie hingewiesen.

Die Breite der Straßenverkehrsfläche im Regelquerschnitt von 17,41 m Breite wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Urplan übernommen. Die Fläche der Wendeanlage wurde zwischenzeitlich umgeplant und dabei auch mit einer Flurstücksgrenze von den östlich angrenzenden Baugebieten getrennt. Dieser Aufteilung folgt die vorliegende Planung. Die Breite der Straßenverkehrsfläche erklärt sich auch aus dem Hinweis, wonach sie nicht allein der Aufnahme der Straße dient, sondern auch der Aufnahme von Versickerungsmulden zur Re-



genwasserbeseitigung. Die Flächengrößen der Baugebiete ermöglicht es, die den Nutzungen folgend erforderliche Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten.

Mit der Einmündung des Langen Wegs in die Arneburger Straße (L 16) ist die Anbindung an das übergeordnete, klassifizierte Straßennetz bereits erreicht. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt zum einen über die Regionalbuslinien 970, 971 und 972 mit der Haltestelle „Arneburger Straße“, die in dieser ca. 200 m westlich der Einmündung des Langen Wegs liegt. Zum anderen kann die Stadtbuslinie 901 von der Haltestelle „Sachsenstraße“ genutzt werden, die in der Preußenstraße westlich des Borsteler Wegs liegt. Die Fußweglängen zu den Haltestellen sind mit rd. 1,4 km bzw. 1,6 km allerdings weit. Nächstgelegener Bahnanschluss ist in rd. 3,8 km Luftlinie der Stendaler Hauptbahnhof mit verschiedenen Verbindungen des Nah- und Fernverkehrs.

### 2.1.6 Sonstige Planzeichen

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des (vorliegenden) Bebauungsplans sowie Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst am Nordrand der zugrundeliegenden Urfassung zur vorliegenden Änderung die Straßenverkehrsfläche des Langen Wegs und die östlich davon liegenden Baugebiete, mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Krematoriums und der Vorbereitung seines Ausbaus. Das im Geltungsbereich enthaltene eingeschränkte Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> 2 wird geschaffen, um den besonderen Schutzanspruch des Krematoriums in mittelbarer Nachbarschaft zu dem südlich außerhalb angrenzenden eingeschränkten Industriegebiet Gle 1 zu berücksichtigen und durchzusetzen. Im Osten wurde als Grenze des Geltungsbereichs die Grenze des rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiets der Uchte genutzt, da dessen bauliche Nutzung nicht geplant werden soll.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ wird zum Erzielen einer Anstoßwirkung über dessen Vorhandensein in die Planzeichnung übernommen.

### 2.1.7 Nachrichtliche Übernahmen

#### Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>/ Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich ist abgesehen von der Straßenverkehrsfläche und den drei Flurstücken (209, 210 und 211) des bestehenden Krematoriums weitgehend Teil des durch das Landesverwaltungsamt festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ<sub>100</sub> der Uchte<sup>13</sup>. Darüber hinaus hat der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) zur Beurteilung weitere Hochwassergefahren berechnet und als Karten im Internet veröffentlicht<sup>14</sup>, die neben den Gebieten mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis – HQ<sub>100</sub>, gleichbedeutend mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet) auch solche hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ<sub>10</sub>) und solche mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis – HQ<sub>200</sub> bzw. Extremereignis – HQ<sub>extrem</sub>) umfassen. Bei den 10-jährlichen Hochwässern sind lediglich kleinere Fläche östlich des Krematoriums, beim 200-jährlichen bzw. beim extremen Hochwasserereignis sind der Änderungsbereich

<sup>13</sup> LVWA: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Überschwemmungsgebiet der Uchte von der Mündung in die Biese (km 0+187) bis Uchtspringe (km 53+607). Verordnung vom 06.05.2021. Abbildung siehe: Rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiete – interaktive Karte: [https://lvwa.themenbrowser.de/UMN\\_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet](https://lvwa.themenbrowser.de/UMN_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet).

<sup>14</sup> LHW: Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Hochwassergefahrenkarten: [www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html](http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html).



und große Teile des Gebiets der historischen Kernstadt östlich der aufgelassenen Bahnstrecke am Borsteler Damm durch ein von der Elbe kommendes Hochwasser betroffen.

Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat die Stadt Stendal bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ folgendes zu berücksichtigen:

- „(3) 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,  
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und  
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. [...]
- (4) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen [...] untersagt. [...]
- (5) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn
- das Vorhaben a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - hochwasserangepasst ausgeführt wird [...]

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit der Baugebiete der vorliegenden Planung wurde eine fachplanerische Untersuchung<sup>15</sup> durchgeführt. Danach liegen im Änderungsbereich die Wasserspiegellagen des berechneten 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) bei 30,30 m NHN und die des 200-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>200</sub>) bei 30,40 m NHN.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Bauvorhaben wie die beabsichtigte Erweiterung des Krematoriums nach den oben zitierten Anforderungen des WHG zulässig und wasserrechtlich genehmigungsfähig ist, soweit die Bebauung in hochwasserangepasster Weise erfolgt und das vorhandene Retentionsvolumen (Hochwasserrückhaltevolumen) im Sondergebiet (SO) „Krematorium“ bei saldierter Betrachtung von Aufschüttungen und Abgrabungen erhalten bleibt. Zum Schutz der Menschen und der Infrastrukturen vor dem Bemessungshochwasser HQ<sub>100</sub> empfiehlt die Untersuchung eine Oberkante Fertig Fußboden (OKFF) für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) von 30,80 m NHN und für das Sondergebiet (SO) „Krematorium“ eine OKFF von 31,30 m NHN. Als Mindestanforderung an den baulichen Schutz vor den Auswirkungen eines Hochwassers HQ<sub>100</sub> wurde daher mit der textlichen Festsetzung Ziffer 2.3 einheitliche eine OKFF von mindestens 30,80 m festgesetzt. Das natürliche Geländeniveau ist dafür entsprechend aufzuschütten. Die weiteren Berechnungen weisen nach, dass die nicht für die bauliche Erweiterung des Krematoriums benötigte Fläche ausreichend groß ist, um auf ihr die zum Ausgleich der Aufschüttungen notwendigen Abgrabungen vornehmen zu können. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Fläche für die Hochwasserhaltung wurde sie zeichnerisch und durch die textliche Festsetzung Ziffer 2.4 als Retentionsfläche festgesetzt.

Im Rahmen von konkreten Bauvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird eine gleiche hydraulische Berechnung zur Unbedenklichkeit des Vorhabens in Bezug auf den Hochwasserschutz vorgelegt werden müssen.

---

<sup>15</sup> OGROSKE, ANDREAS: Änderung B-Plan Nr. 3/91 Sondergebiet Krematorium Stendal, Langer Weg 44. Nachweis Bauen im Überschwemmungsgebiet der Uchte. HGN Beratungsgesellschaft, Magdeburg 16.09.2021.



### 2.1.8 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2)	1,88 ha	50,1 %
darin: Anpflanzfläche ‚A‘	0,14 ha	3,7 %
Sondergebiet (SO) „Krematorium“	1,55 ha	41,3 %
darin: Anpflanzfläche ‚A‘	0,24 ha	6,4 %
darin: Anpflanzfläche ‚C‘	0,16 ha	4,3 %
darin: Anpflanzfläche ‚D‘	0,31 ha	8,3 %
Straßenverkehrsfläche	0,32 ha	8,5 %
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>3,75 ha</b>	<b>100 %</b>
Summe der Flächen ‚A‘, ‚C‘ und ‚D‘ zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,85 ha	22,7 %

## 2.2 Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

## 2.3 Eingriffsregelung

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Daher gilt nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"*.

Mit der dieser Planung zugrundeliegenden Urfassung des Bebauungsplans wurden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sowie eine externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Waldgartens (Gemarkung Stendal, Flur 9, Flurstück 22/1) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 3.7 wird in die Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption des dieser Planung zugrundeliegenden Bebauungsplanes eingegriffen, indem eine Versiegelung von 60 m<sup>2</sup> auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben ‚A‘ zusätzlich zugelassen wird. Dieser Vergrößerung von versiegelbarer Fläche steht die Verringerung des Versiegelungspotenzials durch die erstmalige Festsetzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennbuchstaben ‚C‘ und ‚D‘ (fast 4.780 m<sup>2</sup>) gegenüber und wird dadurch ausgeglichen.

Die Hansestadt Stendal wird ein Monitoring der bisher notwendigen Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durchführen und die Ergebnisse nach Abschluss der vorliegenden Planung an die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Stendal melden.

## 2.4 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt in einem grundsätzlich vollerschlossenen Stadtgebiet.

## 2.5 Umweltbelange

Die vorliegende Planung überplant einen teilweise bereits baulich genutzten Bereich im Siedlungsgefüge der Kernstadt der Hansestadt Stendal, deren Fläche bereits Teil des Be-



bauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ (sogenannte ‚Urfassung‘) ist. Sie bereitet daher keinen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft vor, sondern ermöglicht planungsrechtlich lediglich den Ausbau des vorhandenen Krematoriums in einem bereits zur baulichen Nutzung überplanten Bereich. Im Effekt des dafür erforderlichen Ersatzes eines in der Urfassung festgesetzten eingeschränkten Industriegebiets durch ein vorliegend geplantes Sondergebiet „Krematorium“ und ein eingeschränktes Gewerbegebiet reduziert sich das zulässige Emissionspotenzial qualitativ durch die geänderte Art der baulichen Nutzung erheblich. Die Änderung der Grundflächenzahl von 0,8 in 0,6 bzw. 0,5 zusammen mit der textlichen Festsetzung Ziffer 2.1 über deren geringfügige Überschreitung führen zudem zu einer quantitativen Reduktion des Eingriffspotenzials durch Verkleinerung der Eingriffsflächen.

Aufgrund der Aufstellung dieser Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, siehe auch Kap. 1.2 – Entwicklung des Plans/ Rechtslage, enthält diese Begründung keinen Umweltbericht, sondern die folgende Berücksichtigung der Umweltbelange.

### 2.5.1 Schutzgut Mensch

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“ wurde der vorliegende Geltungsbereich sowie die westlich und südlich gelegenen Flächen bis zur Arneburger Straße (L 16) als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt, bei teilweiser Aufgabe der Nutzung durch die Landwirtschaft. Dabei wurden die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen hinsichtlich der Schall-, Staub- und Geruchsbelastungen der Umgebung gutachterlich untersucht. Dadurch wurde allein in Bezug auf die Schallauswirkungen eine Gliederung des Geltungsbereichs durch verschiedene Bereiche unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel notwendig und festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung wird es ermöglicht, dass die seit 2006 zulässige Nutzung durch ein Krematorium planungsrechtlich fortbestehen und ausgebaut werden kann. Die Art der baulichen Nutzung wird dazu von eingeschränktem Industriegebiet Gle 1 in ein Sondergebiet „Krematorium“ für die Flächen, die in dieser Art genutzt werden, und ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2 geändert, dass der Berücksichtigung der besonderen Schutzansprüche des Krematoriums im Übergang zu den südlich angrenzenden eingeschränkten Industriegebieten dient.

#### Immissionsschutz

Die Planung führt zu einem planungsrechtlichen Rückgang des Emissionspotenzials der zulässigen Arten der baulichen Nutzung im Plangebiet.

#### Erholungsraum

Mit dem In-Kraft-Treten der dieser Planung zugrundeliegenden Urfassung wurde die Erholungsfunktion eines landwirtschaftlich genutzten Außenbereichs bereits aufgegeben. Die vorliegende Planung führt durch ihren qualitativen und quantitativen Rückgang des Eingriffspotenzials der zulässigen Nutzungen am Rande des Industrie- und Gewerbegebietes Langer Weg im Übergang zum freien, landwirtschaftlich genutzten Außenbereich zu einer Entschärfung des Kontrastes beider Bodennutzungen.

#### Altlasten, Kampfmittel

Altlasten oder ein Altlastenverdacht sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Ebenso ist unbekannt, ob der Planbereich durch blindgegangene Abwurf- oder andere Kampfmittel belastet ist.



### 2.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In relevanten Entfernungen befinden sich folgende naturschutzrechtlichen Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH), europäische Vogelschutzgebiete (SPA) sowie Biosphärenreservate (BR):

- FFH 233 LSA „Stendaler Stadtforst“ (EU-Nr. DE 3337-302); südöstlich in ca. 3,7 km.  
Schutzzwecke: Erhaltung des östlich von Stendal befindlichen Wald-Offenland-Komplexes gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der weitgehend störungsarmen, alt- und totholzreichen Erlen-Eschen- und Eichenwälder sowie der extensiv genutzten Nass- und Frischgrünländer. Prioritärer Lebensraumtyp: Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) – Code 91E0\*. Arten gemäß Anhang II FFH-RL: Fischotter.
- FFH 32 LSA „Schießplatz Bindfelde östlich Stendal“ (EU-Nr. DE 3337-301); südöstlich in ca. 3,7 km.  
Schutzzwecke: Erhaltung des im Bereich der östlichen Altmarkplatten befindlichen Wald-Offenland-Komplexes und den damit verbundenen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der nährstoffarmen und gut ausgeprägten Magerrasen-, Grünland- und Heidegesellschaften auf teils sauren, teils kalkunterlagerten, trockenen bis wechsellagernden Standorten, der kleinflächigen Gehölze sowie bodensaurer Eichenwälder und Gräben sowie nährstoffarme Stillegewässer. Prioritäre Lebensraumtypen: Trockene, kalkreiche Sandrasen – Code 6120\*.
- SPA 11 LSA „Elbaue Jerichow“ (EU-Nr. DE 3437-401), dort zugleich BR 4 LSA „Mittelelbe“, Zone 3 (Entwicklungszone); östlich in etwa 9,3 km.  
Schutzzwecke: Erhaltung der dynamischen Auenlandschaft entlang der Elbe mit vorwiegend Grünländern sowie Altwasser, Flutrinnen und Laubmischwäldern mit herausragender Bedeutung als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet zahlreicher Vogelarten; besondere Bedeutung hat das Gebiet als Brutgebiet für Rohrweihe, Seeadler, Wachtelkönig, Tüpfelsumpfhuhn, Kleines Sumpfhuhn, Trauer- und Flussseeschwalbe, Eisvogel, Neuntöter, Sperbergrasmücke und für Wiesenlimikolen; als Rastgebiet ist die Elbaue insbesondere für Wasservögel wie Singschwan, Saatgans, Blässgans, Kiebitz und Kranich relevant. Maßgebliche Gebietsbestandteile: 111 Vogelarten. In der Entwicklungszone des BR 4 sind die Schutzziele des SPA 11 die wesentlichen naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotope in schutzgebietsrelevanter Entfernung sind der nicht bekannt. Bei den o.a. jeweiligen Entfernungen der Schutzgebiete zum Geltungsbereich und in Anbetracht seiner teilweisen Nutzung seit 2006 im Siedlungsgefüge der Stadt wird davon ausgegangen, dass dieser Bebauungsplan keine negativen Einflüsse auf die Schutzziele der verschiedenen Schutzgebiete ausübt.

Im Übrigen gilt das Bundesnaturschutzgesetz unmittelbar. Der allgemeine und der besondere Artenschutz, siehe §§ 39-47 BNatSchG, sind insbesondere bei Baumaßnahmen im Außenraum zu beachten.

### 2.5.3 Schutzgut Boden

Nach den veröffentlichten Fachinformationen des Landesamts für Geologie und Bergwesen<sup>16</sup> ist folgendes über den Boden bekannt:

Geologischen Übersichtskarte (GÜK400) –Oberflächenkarte– stratigraphischen Einheit:

---

<sup>16</sup> LAGB: Landesamt für Geologie und Bergwesen: Geologische Fachinformationen ([www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236](http://www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236)).



- Geltungsbereich: Mooreerde, Moor, Torf oQh (Kürzel Oh);  
Kanozoikum > Quartär > Holozän.
- Westlich nah, damit  
im Übergang zu: Niederterrassen, Talsand f3QW (Kürzel f3);  
Kanozoikum > Quartär > Pleistozän > Weichsel-Kaltzeit.

Übersichtskarte der Böden (BÜK400) der Geltungsbereich liegt auf der Schwelle zweier Bodenspezifikationen und damit ohne eindeutige Zuordnung:

- Bestandsgebäude und westlich davon: Kippböden (Nr. 105)
- Östlich des Bestandsgebäudes: Decksalm- bis Salmtieflehm-Gleye (Nr. 87)

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK200) liegt der Geltungsbereich im Bereich einer Bodenausprägung aber mit großer Nähe zu einem zweiten, östlich angrenzenden Bereich und damit im Übergang ohne Eindeutigkeit. Dieser Einteilung folgen weitere Quellen weitgehend.

- Planbereich:
- Boden: Sand-Humusgleye bis -Anmoorgleye (sM-O)
  - Austauschhäufigkeit  
des Bodenwassers: ‚sehr gering‘ (<70 %/a – Klasse 1)
  - Infiltrationspotenzial  
(nutzungsdifferenziert): ‚hoch‘ (73-78 – Klasse 5)
  - Infiltrationspotenzial  
(unbewachsener Boden) ‚sehr hoch‘ (>=92 Punkte – Klasse 5)
  - Abflussregulationspotenzial ‚sehr gering‘ (0,02-0,26 – Klasse 1)
  - Sickerwasserrate: ‚sehr gering‘ (= <0 mm/a – Klasse 1)
  - Extremböden: Normalstandort

Östlich des Planbereichs:

- Boden: Decksalm- bis Decklehm- und Salmtieflehm-  
Gleye (m/d-ld+m/IG)
- Austauschhäufigkeit  
des Bodenwassers: ‚sehr gering‘ (<70 %/a – Klasse 1)
- Infiltrationspotenzial  
(nutzungsdifferenziert): ‚mittel‘ (63-72 – Klasse 4)
- Infiltrationspotenzial  
(unbewachsener Boden) ‚hoch‘ (90-91 Punkte – Klasse 4)
- Abflussregulationspotenzial ‚sehr gering‘ (0,02-0,26 – Klasse 1)
- Sickerwasserrate: ‚sehr gering‘ (= <0 mm/a – Klasse 1)
- Extremböden: Normalstandort

Geotope liegen nach dem Geotopkataster des Landesamts für Geologie und Bergwesen keine im Geltungsbereich und angrenzend.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen,
- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG.

Da durch die vorliegende Planung die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Industriegebiet (Gle) auf ein Sondergebiet (SO) „Krematorium“ und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zurückgenommen wird und da die bauliche Ausnutzbarkeit des Bodens reduziert (GRZ) reduziert wird, verursacht die Planung einen geringeren Eingriff in das Schutzgut, als bisher zulässig war.



### 2.5.4 Schutzgut Wasser

Im Norden grenzt der ‚Graben südlich Wolfsberg‘ an, der nach kurzer Strecke in die ansonsten östlich des Geltungsbereichs mittelbar angrenzende Uchte (Gewässerkennzahl LAWA 59168) mündet, die wiederum nach Norden und nordöstlich Osterburgs in die Biese fließt, die später als Aland in die Elbe mündet. Das Gebiet gehört damit zum oberirdischen Teileinzugsgebiet 5916.851. Die Uchte ist in der Nähe der Planung ein in ihrer Gesamtstruktur ‚stark -‘ bis ‚sehr stark verändertes‘ Gewässer I. Ordnung in Zuständigkeit des LHW. Der Graben ist ein Gewässer II. Ordnung in Zuständigkeit des Unterhaltungsverbands Uchte.

Der Planbereich liegt im WRRL-Betrachtungsraum MEL05 und außerhalb eines Gewässerentwicklungskonzeptes.

Der Änderungsbereich ist abgesehen von der Straßenverkehrsfläche und den drei Flurstücken des bestehenden Krematoriums (209, 210 und 211) weitgehend Teil des durch das Landesverwaltungsamt festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Uchte<sup>17</sup>. Darüber hinaus hat der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) zur Beurteilung weitere Hochwassergefahren berechnet und als Karten im Internet veröffentlicht<sup>18</sup>, die neben den Gebieten mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis –  $HQ_{100}$ , gleichbedeutend mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet) auch solche hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis –  $HQ_{10}$ ) und solche mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis –  $HQ_{200}$  bzw. Extremereignis –  $HQ_{\text{extrem}}$ ) umfassen. Bei den 10-jährlichen Hochwässern sind lediglich kleinere Fläche östlich des Krematoriums, beim 200-jährlichen bzw. beim extremen Hochwasserereignis sind der Änderungsbereich und große Teile des Gebiets der historischen Kernstadt östlich der aufgelassenen Bahnstrecke am Borsteler Damm durch ein von der Elbe kommendes Hochwasser betroffen.

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit der Baugebiete der vorliegenden Planung wurde eine fachplanerische Untersuchung<sup>19</sup> durchgeführt. Danach liegen im Änderungsbereich die Wasserspiegellagen des berechneten 100-jährlichen Hochwassers ( $HQ_{100}$ ) bei 30,30 m NHN und die des 200-jährlichen Hochwassers ( $HQ_{200}$ ) bei 30,40 m NHN.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Bauvorhaben wie die beabsichtigte Erweiterung des Krematoriums nach den Anforderungen des WHG zulässig und wasserrechtlich genehmigungsfähig ist, soweit die Bebauung in hochwasserangepasster Weise erfolgt und das vorhandene Retentionsvolumen (Hochwasserrückhaltevolumen) im Sondergebiet (SO) „Krematorium“ bei saldierter Betrachtung von Aufschüttungen und Abgrabungen erhalten bleibt. Zum Schutz der Menschen und der Infrastrukturen vor dem Bemessungshochwasser  $HQ_{100}$  empfiehlt die Untersuchung eine Oberkante Fertig Fußboden (OKFF) für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) von 30,80 m NHN und für das Sondergebiet (SO) „Krematorium“ eine OKFF von 31,30 m NHN. Als Mindestanforderung an den baulichen Schutz vor den Auswirkungen eines Hochwassers  $HQ_{100}$  wurde daher mit der textlichen Festsetzung Ziffer 2.3 einheitliche eine OKFF von mindestens 30,80 m festgesetzt. Das natürliche Geländeniveau ist dafür entsprechend aufzuschütten. Die weiteren Berechnungen weisen nach, dass die nicht für die bauliche Erweiterung des Krematoriums benötigte Fläche ausreichend groß ist, um auf ihr die zum Ausgleich der Aufschüttungen notwendigen Abgrabungen vornehmen zu können. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser

<sup>17</sup> LVWA: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Überschwemmungsgebiet der Uchte von der Mündung in die Biese (km 0+187) bis Uchtspringe (km 53+607). Verordnung vom 06.05.2021. Abbildung siehe: Rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiete – interaktive Karte: [https://lvwa.themenbrowser.de/UMN\\_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet](https://lvwa.themenbrowser.de/UMN_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet).

<sup>18</sup> LHW: Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Hochwassergefahrenkarten: [www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html](http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html).

<sup>19</sup> OGROSKE, ANDREAS: Änderung B-Plan Nr. 3/91 Sondergebiet Krematorium Stendal, Langer Weg 44. Nachweis Bauen im Überschwemmungsgebiet der Uchte. HGN Beratungsgesellschaft, Magdeburg 16.09.2021.



Fläche für die Hochwasserhaltung wurde sie zeichnerisch und durch die textliche Festsetzung Ziffer 2.4 als Retentionsfläche festgesetzt.

Im Rahmen von konkreten Bauvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird eine gleiche hydraulische Berechnung zur Unbedenklichkeit des Vorhabens in Bezug auf den Hochwasserschutz vorgelegt werden müssen.

Nach den veröffentlichten Fachinformationen des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft ist folgendes über das Schutzgut Wasser bekannt:

Gewässerkundlicher Landesdienst (im Geltungsbereich):

- Grundwasserkörper ‚MBA 3‘:  
chemischer und mengenmäßiger Zustand jeweils ‚gut‘
- Bilanzgebiet BG5\_Biese\_Uchte: Mengenangabe 1,01-1,50 l/(s\*km<sup>2</sup>)
- Grundwasserisohypsen: Von ‚28-30 m‘ bis ‚30-32 m‘ NHN
- Flächenhafte Grundwassergeschüttheit ‚gering‘
- Grundwasserneubildung [GWN] (Stand 2018): 0-25 mm/a
- Grundwasserabflusskarten (RG1-schnell & RG2-langsam): 0-25 mm/a

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Stendal-Nord (Gebietsnr. STWSG0163) liegt mit der Schutzzone 3 rd. 2,7 km westlich des Geltungsbereichs. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung lassen aufgrund ihres Charakters (qualitativer Rückgang des Auswirkungspotenzials der verwendeten Baugebiete) und der Entfernung zum Schutzgebiet keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet erwarten.

Da durch die vorliegende Planung die Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Industriegebiet (Gle) auf ein Sondergebiet (SO) „Krematorium“ und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zurückgenommen wird und bei ordnungsgemäßem Betrieb des Krematoriums und der Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebiets ist mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen.

### 2.5.5 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Baudenkmale, Denkmalbereiche oder archäologische Bodendenkmale gibt es keine im Geltungsbereich und der Umgebung in relevanten Entfernungen.

Rohstoffsicherung und Bergrecht

Die Karte oberflächennaher Rohstoffe verzeichnet keinen Bodenschatz im Planbereich und seiner Umgebung. Im Planbereich liegen laut LAGB-Datenbank keine Bergbauberechtigungen. Er wird als ‚Für Prospektion und Bergbau ausgewiesenes Gebiet‘ geführt.

### 2.5.6 Schutzgüter Fläche, Klima/ Luft, Landschaft sowie Wechselwirkungen

Die Planung verursacht einen qualitativen und quantitativen Rückgang des Eingriffspotenzials und keinen erstmaligen Eingriff in die Schutzgüter.

### 2.5.7 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des vorliegenden Bauleitplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen des Geltungsbereichs besitzen auch keine Schutzansprüche gegenüber solchen Betriebsbereichen.



### **3. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

#### **Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 25.06.2020 bis zum 26.07.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 25.06.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Überarbeitung des Entwurfs geführt haben.

#### **Zweite öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Es wurde eine erneute, eingeschränkte und verkürzte Beteiligung durchgeführt. Zum Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat die zweite öffentliche Auslegung vom 04.11.2021 bis zum 26.11.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 03.11.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Überarbeitung des Entwurfs geführt haben.

### **4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

Bei der Ausmessung des Flurstücks 209 wurde die Breite von 17,41 m des Regelquerschnitts der festgesetzten Straßenverkehrsfläche nicht beachtet, sodass dieses Flurstück teilweise in der Straßenverkehrsfläche liegt. In Folge des Vorhabens der Erweiterung des Krematoriums wird die Hansestadt Stendal Teile des ihr gehörenden Flurstücks 21/2 an den Vorhabenträger veräußern. Im Rahmen des zugehörigen Vertrags wird auch eine Regelung zur Problematik des Flurstücks 209 gefunden werden. Weitere bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich und durch die Planung nicht begründet.

### **5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans und der Hansestadt Stendal voraussichtlich entstehende Kosten**

Die Erschließungsinfrastrukturen sind entsprechend des bereits vorhandenen Bedarfs ausgebaut. Erweiterungen oder Ergänzungen sind nach derzeitigem Wissen nicht erforderlich. Soweit neue Grundstückszufahrten geplant werden, sind sie auf Kosten der Vorhabenträger zu realisieren. Die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger ist durch Vertrag geregelt. Da die dieser Planung zugrundeliegende Urfassung des Bebauungsplans vor fast 17 Jahre in Kraft getreten ist, die vorliegende Planung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger des Krematoriums erfolgt und die Stadt Eigentümerin des Flurstücks 212 ist, entstehen durch die vorliegende Planung keine Entschädigungsansprüche. Der Hansestadt Stendal entstehen keine bei ihr verbleibenden Kosten.



## 6. Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde in der Sitzung am ..... durch den Stadtrat der Hansestadt Stendal unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Hansestadt Stendal, den .....

.....  
Bastian Sieler

Oberbürgermeister



## Anhang

### 1 Quellennachweis

#### Bundesrecht bzw. von bundesweiter Anwendung/ Bedeutung

12. BImSchV: 12. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Störfall-Verordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- BAUGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- BAUNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- KAS-18: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarb. Auflage, Nov. 2010; zuletzt geändert durch 1. Ergänzung vom 29.11.2018. Kommission für Anlagensicherheit (KAS; Hrsg.) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU).
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des G vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- TA Lärm: 6. Allgem. Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch Allgem. Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

#### Landesrecht bzw. von landesweiter Anwendung/ Bedeutung

- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch G vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100).
- LAGB: Landesamt für Geologie und Bergwesen: Geologische Fachinformationen ([www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236](http://www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236)).
- LEP 2010: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Vom 16.02.2011; in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA, S. 160).
- LHW: Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt:
  - Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt (GLD) (<https://gld-sa.dhi-wasy.de/GLD-Portal>)
  - Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>100</sub> sowie HQ<sub>200</sub>/ HQ<sub>extrem</sub> ([www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html](http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html))
- SACHSEN-ANHALT VIEWER: [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html). Hrsg.: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.



WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des G vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374).

### Kommunales Recht und Planungen

Regionale Planungsgemeinschaft Altmark (Plangeber):

REP ALTMARK: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. Im LK Stendal in Kraft seit 23.03.2005 (Abl. SDL, Sonderamtsblatt vom 23.03.2005 S. 1).

REP ALTMARK, TP WIND: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 20.02.2013 (Abl. SDL S. 22).

REP ALTMARK, TP WIND, 1. ÄND.: 1. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 18.02.2015 (Abl. SDL S. 19).

REP ALTMARK, TP DASEINSVORSORGE: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“. In Kraft seit 23.05.2018 (Abl. SDL S. 100).

REP ALTMARK, TP WIND, 2. ÄND.: 2. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 26.09.2018 (Abl. SDL S. 185).

REP ALTMARK, ANPASSUNG LEP: Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA). Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2015, Auslegungsbeschluss des 1. Entwurfs vom 12.06.2019, Auslegung 01.08. bis 31.12.2019.

Hansestadt Stendal (Plangeber):

FNP STENDAL: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig (Verf.): Flächennutzungsplan Stendal vom 31.05.1999, wirksam seit 03.11.1999.

FNP STENDAL (NEUAUFSTELLUNG): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Stendal. Stand: Vorentwurf vom 17.10.2017.

LANGER WEG: Planungsbüro Schröder, Aachen (Verf.): Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“ vom 28.10.2002, in Kraft getreten 28.10.1992.

ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE:

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.-Ing. J. Funke, Irlxleben: Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ vom 29.04.2013, in Kraft getreten 29.05.2013.

### Fachplanungen zur Ergänzung des vorliegenden Bauleitplans

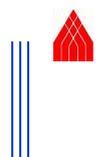
MAIRE, WOLF: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“ der Stadt Stendal. Nr. 93213. Garbsen 20.08.1993.

OGROSKE, ANDREAS: Änderung B-Plan Nr. 3/91 Sondergebiet Krematorium Stendal, Langer Weg 44. Nachweis Bauen im Überschwemmungsgebiet der Uchte. HGN Beratungsgesellschaft, Magdeburg 16.09.2021.



## 2 Abkürzungen

§/ §§	Paragraf/ Paragrafen
©	Copyright/ Urheberschaft
A	Autobahn
Abb.	Abbildung
Abl. SDL	Amtsblatt für den Landkreis Stendal
Abs.	Absatz/ Absätze
allgem.	allgemeiner/ allgemeine/ allgemeines
BAnz AT	Bundesanzeiger, Amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch [Bund]
BauNVO	Baunutzungsverordnung [Bund]
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
BÜK	Bodenübersichtskarte (BÜK400: im Maßstab 1: 400.000)
ca.	circa
dB(A)	A-bewerteter Schalldruckpegel, gemessen in Dezibel (dB)
EU	Europäische Union
f	und folgende(r) [bspw. Seite, Satz, Absatz ...]
FFH	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
G	Gesetz
G	Grundsatz der Raumordnung
GBl.-DDR	Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik
gem.	gemäß
GLD	Gewässerkundlicher Landesdienst
GMBI.	Gemeinsames Ministerialblatt [hier: des Bundes]
GÜK	Geologischen Übersichtskarte (GÜK400: im Maßstab 1: 400.000)
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt [hier: GVBl. LSA]
ha	Hektar
HQ <sub>100</sub>	Hochwasser mit 100-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit
HQ <sub>200</sub> / HQ <sub>extrem</sub>	Hochwasser mit 200-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit/ Extremereignis
Hrsg.	Herausgeber/ Herausgeberin
i.d.F.	in der Fassung
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
km	Kilometer
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
KVG LSA	Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt



LAGB	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan [hier: LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt]
LHW	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
LK	Landkreis
LSA	Land Sachsen-Anhalt
M	Maßstab
MBI.	Ministerialblatt [hier: MBI. LSA]
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern
o.a.	oben angegeben(en)
o.M.	ohne Maßstab
PlanZV	Planzeichenverordnung [Bund]
rd.	rund
REP	Regionaler Entwicklungsplan
ROG	Raumordnungsgesetz [Bund]
S.	Seite/ Seiten
SDL	Stendal
SPA	EU-Vogelschutzgebiet (Special Protected Area)
TA	Technische Anleitung
TP	Teilplan
NHN	Normalhöhennull
Verf.	Verfasser(in)
VO	Verordnung
WG	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt
WHG	Wasserhaushaltsgesetz [Bund]
Z	Ziel der Raumordnung

### 3 Abbildungsverzeichnis

Nr.	Text	Seite
Abb. 1:	Lage der vorliegenden Planung im B-Plan „Langer Weg“ und am Nordrand der Hansestadt Stendal	5
Abb. 2:	REP Altmark: Montage der Urfassung mit dem Teilplan Wind (Ausschnitt o.M.)	8

