

Flächennutzungsplan Stendal (Gebietsstand bis 31.12.1997)

16. Änderung

Verfahrensstand: §§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Begründung

HANSESTADT STENDAL

Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Telefon: 03931 65-0
Fax: 03931 65-10 00
E-Mail: stadt@stendal.de

Verfahrensstand

Veröffentlichung des Entwurfs des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Hansestadt Stendal Amt für Planung und Stadtentwicklung

Moltkestr. 34-36
39576 Stendal

Telefon: (03931) 65 - 1544
E-Mail: planungsamt@stendal.de

Planverfasser

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann
Telefon: (0531) 123 34 - 50
E-Mail: T.Soehrmann@dr-schwerdt.de

Inhalt	Seite
1. Vorbemerkung	5
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	5
1.1.1 Landesplanung	6
1.1.2 Regionalplanung	7
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	9
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bauleitplans	11
2. Planinhalt/ Begründung der Darstellungen	11
2.1 Begründung der Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen	11
2.1.1 Art der baulichen Nutzung: Gemischte Baufläche	11
2.1.2 Sonstige Planzeichen: Änderungsbereich des vorliegenden Bauleitplans	14
2.1.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
2.2 Erschließung	16
2.3 Immissionsschutz	16
2.4 Natur und Landschaft	17
2.4.1 Eingriffsregelung	17
2.4.2 Artenschutz	18
2.5 Überflutung: Hochwasserschutz, Starkregengefahr	19
3. Umweltbericht	21
3.1 Einleitung	21
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	21
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	21
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	22
3.2.1 Schutzgut Mensch	22
3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
3.2.3 Schutzgut Fläche	30
3.2.4 Schutzgut Boden	30
3.2.5 Schutzgut Wasser	31
3.2.6 Schutzgut Klima/ Luft	34
3.2.7 Schutzgut Landschaft	35
3.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
3.2.9 Wechselwirkungen von Schutzgütern	37



Inhalt	Seite
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten	37
3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	37
3.5 Zusatzangaben	37
3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	37
3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	38
3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	38
4. Flächenbilanz	38
5. Maßnahmen der technischen Infrastruktur	38
6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	39
7. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	40
8. Zusammenfassende Erklärung	41
8.1 Planungsziel	41
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	41
9. Verfahrensvermerk	41
Anhang	42
1 Quellennachweis	42
2 Abkürzungen	44
3 Abbildungsverzeichnis	46



1. Vorbemerkung

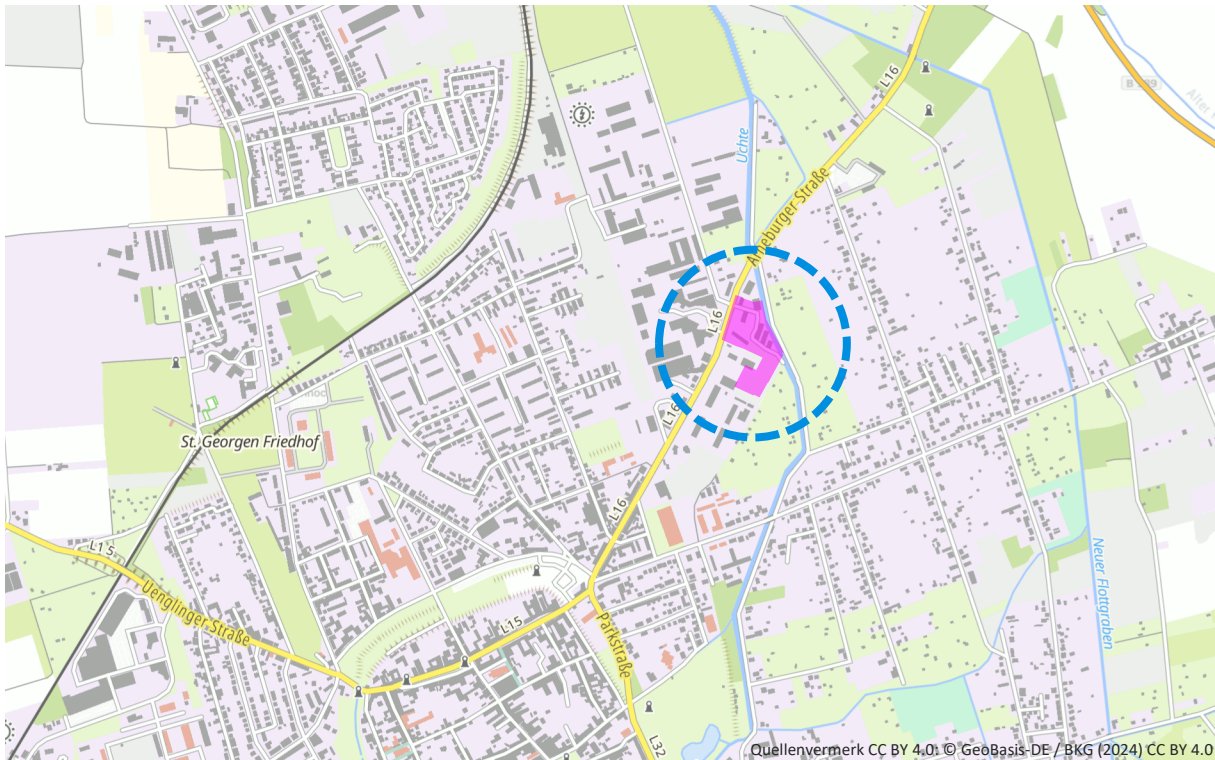


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs der 16. Änderung des Flächennutzungsplans Stendal
(Gebietsstand bis 31.12.1997)

Die Hansestadt Stendal ist eine Kreisstadt im Nordosten Sachsen-Anhalts. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt und 16 Ortschaften. Der Bevölkerungsstand laut Statistischem Landesamt hat 37.683 Personen zum 31.12.2023 umfasst, bei einer Flächengröße von 269,3 km². Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt im nordöstlichen Bereich der bebauten Ortslage der Kernstadt, südlich an der Arneburger Straße (L 16) und westlich der Uchte. Der Geltungsbereich von rd. 2,84 ha umfasst nördlich einen gewerblich genutzten Flächenteil und südlich Flächenteile des ehem. Alten Lagers, das als Heeresverpflegungsamt der Wehrmacht des Deutschen Reiches 1939-1940 nach einem Typenprogramm errichtet wurde und 1945-1991 den Streitkräften der Sowjetunion als Versorgungsbasis diente. Die Flächenteile des ehem. Alten Lagers werden zum Teil gewerblich, zum Teil nach Rückbau der Gebäude noch nicht wieder genutzt.

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 (G) sowie sonstige Erfordernisse der Raumplanung. 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. Sinn-Zitate aus den Texten des Landesentwicklungsplans 2010 bzw. der Regionalen Entwicklungsplanung sind im Folgenden durch *Kursivdruck* gekennzeichnet, Wort-Zitate zusätzlich durch Anführungszeichen.

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. Es gilt der Landesentwicklungsplan 2010 ¹. Eine Neuaufstellung des LEP wurde mit einem ersten Entwurf vorgestellt ². Nach dem LEP 2010 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 [...]

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, Wohnstandorte [...] zu entwickeln. (Z 28) [...]

Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten. (Z 40)

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)

¹ 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).

² LEP NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt. Stand: 1. Entwurf vom 22.12.2023; Bearbeitung der Stellungnahmen nach Veröffentlichung.



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 (*LEP 2010 Z 37*) bzw. Mittelzentrum (*LEP Neuaufstellung Z 2.5.2-3*).
- Überregionale Schienenverbindung, Bestand (*Z 69*), im Zuge der DB-Strecken Nrn. 6401 und 6402 (Magdeburg – Stendal – Wittenberge), Nrn. 6107 und 6185 (Wolfsburg – Stendal – Berlin) sowie Nr. 6899 (Stendal – Salzwedel), aufgrund der Entfernungen nicht relevant für die vorliegende Planung.
- Autobahnen und autobahnähnliche Fernstraßen, Planung (*Z 79*), im Zuge der in Bau befindlichen A 14, aufgrund der Entfernung nicht relevant für die vorliegende Planung.
- Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (*Z 78*), im Zuge der B 188 und B 189, aufgrund der Entfernungen nicht relevant für die vorliegende Planung.
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (*Z 121 – Z 123*). Das VR Hochwasserschutz ist zugleich in seiner bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Das dem Vorranggebiet zugrundeliegende Überschwemmungsgebiet der Uchte (HQ₁₀₀) besteht inzwischen aus mehreren, nicht miteinander verbundenen Teilflächen innerhalb des teilweise angrenzenden Flurstücks 692 (Flurstück des Flusses).

Die vorliegende Planung stellt eine gemischte Baufläche dar. Die Darstellung ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

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) 2005.³
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.⁴
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 der Entfernungen der nächstliegenden Vorranggebiete ohne Belang für die vorliegende Planung.
- 1. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan Wind.⁵
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Stendal.
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“.⁶
Mit dieser Planung wird der räumliche Bereich der landesplanerischen Festlegung als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen abgegrenzt.

³ 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).

⁴ 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).

⁵ 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).

⁶ 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).



- 2. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan „Wind“. ⁷
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Stendal.

Zur Weiterentwicklung der Regionalplanung hat die Planungsgemeinschaft die Neuaufstellung des REP beschlossen ⁸. Ein erster Entwurf wurde noch nicht veröffentlicht.

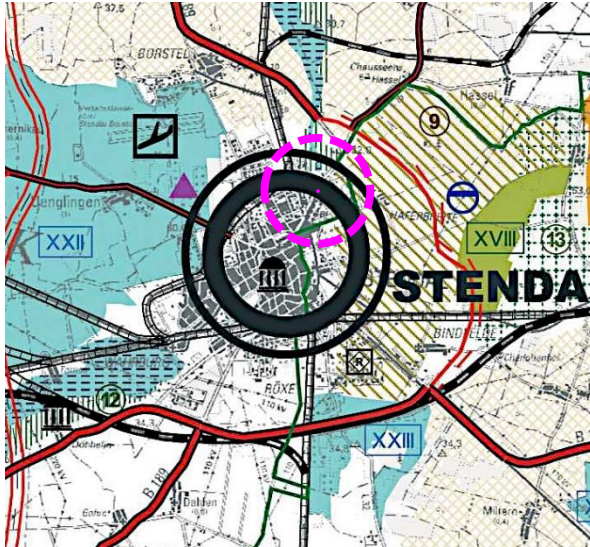


Abb. 2: REP Altmark 2005 (Ausschnitt o.M.)

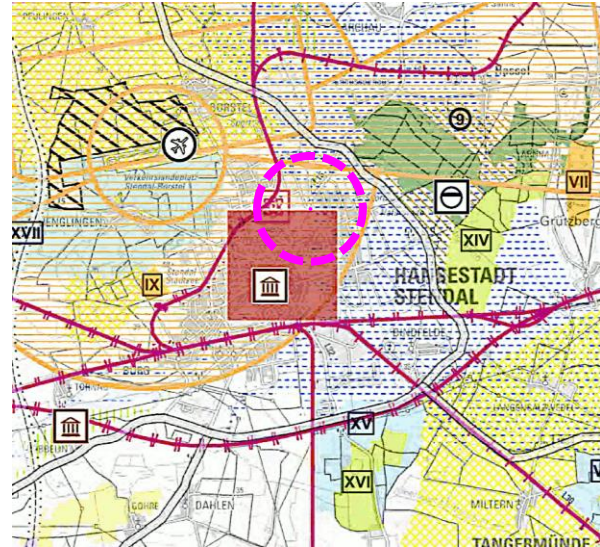


Abb. 3: REP Altmark, Neuaufstellung – 1. Entwurf 2025
(Ausschnitt o.M.)

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 Ortes räumlich konkretisiert: Es umfasst danach im Wesentlichen die Fläche der Kernstadt, die im wirksamen Flächennutzungsplan mit Bauflächen und tlw. auch mit ergänzenden Grünflächen dargestellt wird. Damit liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Planung innerhalb des zentralen Bereichs.

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 TP DASEINSVORSORGE Kap. 5.3.1.) – bzw.
(Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) Kap. 2.5.2-1).
Die geplante Darstellung ist mit dem Ziel der regionalen Raumordnung vereinbar.
- Vorranggebiet Hochwasserschutz Nr. 7 „Uchte“ (Z – REP ALTMARK Kap. 5.4.2.) – bzw. im Verlauf der Uchte (Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) Kap. 7.2.1-1).
Das zugrundeliegende Überschwemmungsgebiet der Uchte (HQ₁₀₀) verläuft angrenzend lediglich im Flurstück des Flusses.
- Vorrangstandort Verkehrslandeplatz Stendal-Borstel, Bestand
(Z – REP ALTMARK Kap. 5.5.3.2.) – bzw.
Regionale bedeutsame Verkehrslandeplätze: Sonderlandeplatz
Stendal-Borstel mit Siedlungsbeschränkungsgebiet
(Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) Kap. 5.3.6-1).

⁷ 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).

⁸ REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark. Stand: 1. Entwurf vom 26.03.2025.



Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich des in etwa 2,6 km nordwestlich liegenden Verkehrslandeplatzes Stendal-Borstel und damit in dessen der Sicherheit des Luftverkehrs dienendem Baubeschränkungsbereich⁹. Dabei ist der Geltungsbereich Teil der seitlich an die Start- und Landebahn angrenzenden Horizontalflächen, hier der südlichen Horizontalfläche, die den Verkehrslandeplatz in einem Radius von 5 km umgeben. Innerhalb der Horizontalfläche ist die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen auf 45 m über Flugplatzbezugspunkt (FBP) begrenzt. Die Höhe des FBP wird luftfahrttypisch mit 184 ft MSL (Feet Mean Sea Level = englische Fuß über Meeresspiegel) definiert, was gerundet etwa 56 m über Normalhöhennull (NHN) entspricht.

Laut Sachsen-Anhalt Viewer liegt der vorliegende Planbereich bei etwa 32 m ü.NHN. Damit sind in ihm bei überschlüssiger Betrachtung Bauhöhen zwischen 69 m und 224 m über Terrain möglich, ohne die Luftfahrtsicherheit zu gefährden. Daher ist erwartbar, dass die gemischte Baufläche baulich nutzbar sein wird. Die Planung steht folglich nicht in Widerspruch zum Ziel der regionalen Raumordnung.

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 9 „Hassel, Staffelde, Bindfelde“ (G – REP ALTMARK Kap. 5.6.2.).

Umfasst hier Flächen östlich der Uchte und damit außerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers der Kernstadt (Außenbereich). Die geplanten Nutzungen sind mit diesem Grundsatz der Raumordnung vereinbar. Der REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) sieht dieses Vorbehaltsgebiet nicht mehr vor.

- Schienenverbindung für den Fernverkehr (Z – REP ALTMARK Kap. 5.7.2.) Bestand & Planung Überregionale Schienenverbindung (Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTLLG. (1. ENTWURF.) Kap. 5.3.2).

Im Zuge der DB-Strecken Nr. 6401 (Stendal – Wittenberge; etwa 800 m nordwestlich) und Nr. 6107 (Wolfsburg – Stendal – Berlin; etwa 2,2 km südlich). Aufgrund der Entfernungen und der zwischenliegenden Siedlungsflächen nicht relevant für die vorliegende Planung.

- 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, NEUAUFSTLLG (1. ENTWURF) Kap. 7.2.2-2).

Außenraum nordöstlich des Siedlungskörpers der Kernstadt. Aufgrund der Entfernungen nicht relevant für die vorliegende Planung.

- Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (Z – REP ALTMARK Kap. 5.7.3.) Bestand & Planung – bzw. (Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) Kap. 5.3.3) Bestand.

Im Zuge der B 188 und B 189; die Straßen sind zwischenzeitlich vollständig hergestellt. Aufgrund der Entfernungen nicht relevant für die vorliegende Planung.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Rechtsgrundlage

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan nach § 1 Abs. 2 BauGB aufgestellt. 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 1 des G vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257).

⁹ BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH: Anordnung über Baubeschränkungsbereiche (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).



- 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 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- 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 6 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch das G vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S. 410).

Rechtslage/ Darstellungsform

Im Änderungsbereich und seiner Umgebung gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Stendal im Stand der am 03.11.1999 wirksam gewordenen Urfassung. Da das Gebiet der heutigen Hansestadt Stendal erst 2010 aus den Gebieten mehrerer zuvor selbständiger Kommunen hervorgegangen ist, gelten im Stadtgebiet deren Flächennutzungspläne fort. Daher wird zurzeit ein Flächennutzungsplan für das gesamte heutige Stadtgebiet erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat mit dem Vorentwurf der Neuaufstellung in der Zeit vom 02.11.2017 bis zum 04.12.2017 stattgefunden.

Mit der vorliegenden Planung werden nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Nr. 2 BauNVO die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung mit Bauflächen dargestellt. Dabei wird im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Auf die Darstellung der Bodennutzung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung mit Baugebieten sowie auf die Darstellung von Maßen der baulichen Nutzung wird verzichtet. Beides dient der flexibleren Nutzbarkeit der nachfolgenden Planungsebenen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) gegenüber den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).

Der wirksame Flächennutzungsplan ist im Maßstab 1: 10.000 gezeichnet. Die vorliegende Änderung wird digital erstellt und als Urkunde im gleichen Maßstab ausgegeben. Trotz der digitalen und damit sehr genauen Zeichnungserstellung gehört es zum Charakter eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, dass die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen dargestellt wird. Seine Darstellungen dürfen daher bei der Weiternutzung auf anderen Planungsebenen nicht parzellengenau gelesen werden.

Die innerhalb des Änderungsbereichs bisher wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die auf den umgebenden Flächen weiterhin (unverändert) wirksamen Darstellungen können dem zu Informationszwecken beigefügten Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (wirksame Fassung) entnommen werden.

Bestehende Bebauungspläne und andere städtebaulichen Satzungen

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bauleitplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“. Teilweise grenzt mittelbar jenseits der Arneburger Straße (L 16) der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ an. Weitere Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen sind in der nahen Umgebung nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 51/10 „**Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal**“, ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB, ist am 29.05.2013 in Kraft getreten. Sein räumlicher Geltungsbereich umschließt im Wesentlichen die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt Stendal und die für die bauliche Nutzung im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen. Als sachlicher Geltungsbereich wird festgesetzt, dass die inhaltlichen Festsetzungen ausschließlich auf Flächen gelten, die nach § 34



BauGB zu beurteilen sind, also auf Flächen, deren Bebaubarkeit sich lediglich aus dem Zusammenhang der bebauten Ortsteile ergeben.

In dem Bebauungsplan werden Flächen zur Nutzung durch zentrale Versorgungsbereiche in fünf verschiedenen Zentralitätsabstufungen bestimmt sowie Flächen mit Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt. Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung liegt innerhalb der Festsetzung von „Flächen der Ausschlussbereiche für Einzelhandelseinrichtungen“.

Der Bebauungsplan Nr. 3/91 „**Langer Weg**“ ist am 16.04.2003 in Kraft getreten. Im Wesentlichen werden in seiner südlichen Hälfte entlang der Straßenverkehrsfläche des Langen Wegs westlich eingeschränkte Industriegebiete (Gle 6) und östlich eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1) festgesetzt. Die gewerblich-industrielle Nutzung wird in ihren maximalen Lärmemissionen durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel begrenzt, im westlichen Gle 6 auf 62/45 dB(A)/m² (tags/nachts) und im östlichen GEe 1 auf 60/45 dB(A)/m² (tags/nachts).

Die mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Darstellung gemischter Baufläche steht nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen dieser Bebauungspläne.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bauleitplans

Die vorliegende Planung wird aufgestellt, um am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) in der Nähe zu vorhandenen Handelsnutzungen und zur Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und Wohnen zu ermöglichen. Dazu wird eine gemischte Baufläche statt bisher eine gewerbliche Baufläche und eine Grünfläche Regenwasserrückhaltebecken dargestellt. Die Planung dient damit auch der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeits- und Wohnstätten. Der Änderungsbereich gehört seit dem 20. Jahrhundert zur baulich genutzten Siedlungsfläche der Hansestadt Stendal, auch mit dem derzeit brachliegenden und als Grünfläche dargestellten Anteil, dessen frühere Bebauung des Alten Lagers weitgehend abgetragen worden ist. Entlang der Arneburger Straße vollzieht sich ein Strukturwandel von einem Bereich gewerblich-industrieller Produktion hin zu einem Bereich mit Verwaltung, Einzelhandel und verbraucherorientiertem bzw. verbraucherorientiertem Gewerbe. Die vorliegende Planung vollzieht in ihrem Bereich diesen Nutzungswandel nach und ergänzt ihn.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet. Dabei beschränkt sich die Eingriffsregelung im Sinne von § 1a BauGB auf Ebene des Flächennutzungsplans auf die Frage, ob die Planung grundsätzlich durchführbar ist. Die abschließende Abarbeitung der Eingriffsregelung, einschließlich der Bestimmung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“.

2. Planinhalt/ Begründung der Darstellungen

2.1 Begründung der Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung: Gemischte Baufläche

Auf Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden in Verbindung mit § 1 Nr. 2 BauNVO rd. 2,84 ha gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Fläche ist bisher zu rd. 1,97 ha als gewerbliche Baufläche und zu rd. 0,87 ha als Grünfläche „Regenwasserrückhaltebecken“ dargestellt.

Bedarfsorientierung der Baulandentwicklung

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des damit verbundenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Entwicklung von als Wohnstandort nutzbaren



Bauflächen an den voraussehbaren Bedürfnissen zu orientieren. In gemischten Bauflächen sind sowohl gewerbliche wie wohnbauliche Nutzungen zulässig. Es gibt keine Regelungen zu deren flächenmäßigen Anteilen zueinander. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ ist die Entwicklung von urbanen Gebieten vorgesehen, die ebenfalls keine Vorgaben bezüglich der Gewerbe-Wohnen-Flächenteilung haben.

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Arneburger Straße (L 16) und der Uchte. Auf etwa 1,55 ha davon bestehen etablierte gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Autovermietung, Garagenkomplex) bei denen keine konkreten Nutzungsänderungsabsichten bekannt sind. Des Weiteren gibt es den derzeit ungenutzten Anteil des ehemaligen Alten Lagers von etwa 1,29 ha, dessen frühere Bebauung weitgehend beräumt wurde. Die im Rahmen des genannten Bebauungsplans hier vorgesehenen urbanen Gebiete umfassen rd. 1,08 ha, die im weiteren als wohnbaurelevante Fläche der vorliegenden Planung behandelt werden. Legt man eine Teilung auf elf Doppelhäuser zugrunde, würden 22 Einheiten zu je etwa 500 m² Grundfläche entstehen.

Das Land stellt für die Beurteilung der zahlenmäßigen Bevölkerungsentwicklung die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose¹⁰ sowie ihr zugrundeliegend eine Vorausberechnung zur Verfügung¹¹. Nach der Vorausberechnung wird die Bevölkerungszahl Stendals von 37.683 Personen Ende des Jahres 2023 auf einen Wert von 33.045 zu Ende 2040 zurückgehen. Einzelne Kenndaten stehen in der nachfolgenden Tabelle.

	Insgesamt	Anteil Jugend (< 20 J.)	Jugendquote *	Anteil Ältere (67 J. u. mehr)	Altenquote *	Anteil Erwerbsfähige (20 J. bis < 67)	Gesamtquote * (Jugend + Ältere an Erwerbsfähig.)
2023	37.683	7.011	31,80	8.626	39,13	22.046	70,93
2040	33.045	5.863	33,84	9.858	56,91	17.324	90,75
Differenz	- 4.635	- 1.148	–	+ 1.232	–	- 4.722	–

* Quoten bezogen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 J. bis < 67)

Tab. 1: Bevölkerungszahlen und Kenndaten nach Bevölkerungsvorausberechnung der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt

Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sowie generelle Veränderungen in der Gesellschaft verändern die Bedürfnisse der Bevölkerung. Laut einer Studie des Umweltbundesamtes¹² sind vor allem kurze Wege bei nachhaltiger Mobilität, viel Grün und Ruhe und eine gute Durchmischung zwischen Alt und Jung sowie zwischen Wohnen und Arbeiten die bestimmenden Faktoren der Stadtentwicklung der nächsten Jahre.

Es wird angenommen, dass die Stadt Stendal in ihrer jetzigen Form bereits gut dafür gewappnet ist. Bei gleichbleibend negativen Faktoren der Gesamtregion (wirtschaftliche Strukturschwäche, abnehmende Bevölkerung) bleibt Stendal als Zentrum ein attraktives Ziel für Wohnen und Arbeiten. Umso mehr muss die Hansestadt Stendal bestrebt sein, für alle Bevölkerungsgruppen bzw. Milieus ein entsprechendes Wohnflächenangebot vorzuhalten. Hier kann Politik und Verwaltungshandeln einen Einfluss auf die Entwicklung nehmen und die Prognose künftig positiv verändern.

¹⁰ 8. RBP: 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt. Annahmen und Ergebnisse. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Halle (Saale), Mai 2025.

¹¹ BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG: Bevölkerungsvorausberechnung nach Alter und Geschlecht. 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2022-2040. In: Statistische Berichte. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Halle (Saale), Mai 2025.

¹² STADT FÜR MORGEN: Die Stadt für Morgen. Umweltschonend mobil – lärmarm – grün – kompakt – durchmischt. Umweltbundesamt, Abteilung „Verkehr, Lärm und räumliche Entwicklung“ (Hrsg.). Dessau-Roßlau, Mai 2017 (2. Auflage).



Für den allgemeinen Wohnraumbedarf geht die Stadt davon aus, dass ihre fortlaufende Attraktivitätssteigerung als Mittelzentrum durch ein umfassendes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen zu einer relativ stabilen Einwohnerentwicklung führen wird. Auch eine mögliche künftige Steigerung der Energiekosten und künftige Vermeidung von zusätzlichen Verkehren durch Nutzung öffentlicher Verkehre, können zu einem Zuzug von Menschen aus dem Umland nach Stendal in eine „Stadt der kurzen Wege“ führen. Ebenso wird erwartet, dass der Bau der Autobahn A 14 und die Erschließung eines neuen, dorthin orientierten und landesweit bedeutsamen Gewerbegebiets zu einer vermehrten Bereitstellung von Arbeitsplätzen mit entsprechendem Wohnraumbedarf der Beschäftigten der zusätzlichen Arbeitsstätten führen wird. Dieses führt zu einer stetigen Nachfrage in einem Nachfragesegment der Menschen im mittleren Alter in der Familienphase bzw. der Familienbildungsphase. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der jetzigen Hansestadt Stendal wurde zum Vorentwurf des Bauleitplans mit der Wohnflächenbedarfsermittlung ein Nachweis der Bedarfsorientierung geführt, der bei der jetzt anstehenden Überarbeitung zum Entwurf der Neuaufstellung an die aktuelle Bevölkerungsprognose angepasst werden wird. Zum jetzigen Zeitpunkt steht sie noch nicht zur Verfügung.

Das Fehlen dieser allgemeinen Bedarfsermittlung wird für die vorliegende Planung als nicht entscheidend angesehen, da zum einen die betrachtungsrelevante Fläche mit rd. 1,08 ha im Rahmen einer familienorientierten Einzelhausbebauung betrachtet nur zu einer geringen Erhöhung der Wohneinheitenzahl führen würde, die damit lediglich einen geringen Zuwachs als Ersatzbedarf ergäbe. Zum anderen soll die vorliegende Planung ein spezielles Nachfragesegment bedienen, für das die Bevölkerungsvorausberechnung einen deutlich steigenden Bedarf erwarten lässt. Wie in den Bevölkerungskenndaten zu sehen ist, werden im Prognosezeitraum die Bevölkerungszahl und in ihr die Zahl der jungen Menschen unter 20 Jahren abnehmen. Zugleich wird die Zahl der älteren Menschen ab 67 Jahren nicht ebenfalls anteilig abnehmen, sondern sogar deutlich zunehmen. Die Stadt will sich auf diese Bevölkerungsgruppe und ihre spezifischen Bedürfnisse einstellen. Dabei sind ihre eigenen Möglichkeiten gering, durch altersgerechte Anpassung vorhandenen Wohnraums oder durch Neubau von Wohngebäuden mit Barrierefreiheit oder Barrierearmut diesen besonderen Bedarf zu bedienen. Angestoßen durch ein konkretes Vorhaben eines privaten Bauträgers soll im Geltungsbereich der vorliegenden Planung im Bereich der Wiederbebauung von bisher nur beräumten Flächen des ehemaligen Alten Lagers ein entsprechendes Wohnbauprojekt bauleitplanerisch vorbereitet werden. Dafür wird die bisherige Darstellung von Grünfläche „Regenwasserrückhaltebecken“ in eine gemischte Baufläche geändert, unter Einbeziehung weiterer arrondierender Flächen.

Begründung der gemischten Baufläche

Die Art der Bodennutzung gemischte Baufläche wird gewählt, da sie einerseits die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und andererseits auch die beabsichtigte Ergänzung von Wohnen zulässt. Damit wird das Planungsziel umgesetzt, in der Nachbarschaft eines vorhandenen Nahversorgers den Stadtraum von einer rein gewerbeorientierten Situation an der Arneburger Straße (L 16) hin zu einer vielfältigen Nutzungsmischung zu entwickeln. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. ist die Arrondierung des Nahversorgungsstandortes durch Wohnen angestrebt, mit der besonderen Ausrichtung auf ein altersgerechtes Wohnen. Die vorgesehene Entwicklung auf einem aufgelassenen Teil des ehemaligen Alten Lagers, zwischenzeitlich eine Rückbau-Leerfläche, ist ein wichtiger Beitrag zu einer Siedlungsentwicklung als Innenentwicklung und damit ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Nutzungskonversion dieses Stadtbereichs hat mit Nachdruck durch die Nachnutzungen der südlich nahen großen Speichergebäude des ehemaligen Alten Lagers (Büros) und der gegenüberliegenden ehemaligen Gemüse- und Obstkonservenfabrik (Wohnen) begonnen. Sie wird mit der vorliegenden Planung fortgesetzt.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich als gewerbliche Nutzungen ein Küchenstudio, ein Kfz-Reifenservice und eine Kfz-Prüfstelle. Westlich auf der anderen Seite der Arneburger



Straße liegt ein großer Autohauskomplex, der sich zur Straße hin lediglich mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen wendet. Die zugehörigen Stellplätze und die Werkstätten sind im Rückbereich der Ausstellungsgebäude organisiert. Nach Südwesten folgen ein Getränkefachmarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Schnellrestaurant. Südlich liegen Verwaltungsgebäude und östlich Kleingärten und Freizeitgrundstücke auf einer Fläche der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Wirtschaftseinheit 113362). Aufgrund dieser räumlichen Bedingungen steht die Nachbarschaft der geplanten gemischten Baufläche nicht grundsätzlich entgegen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden zudem Schallgutachten eingeholt und in die Planung eingestellt.

Der Boden im Geltungsbereich weist in der Nähe zur Uchte einen sehr geringen Grundwasserflurabstand von < 1 m unter Geländeoberfläche auf (uGOF) und nimmt nach Südwesten bis hin zum Intervall von 2 - 10 m zu.

2.1.2 Sonstige Planzeichen: Änderungsbereich des vorliegenden Bauleitplans

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 7 BauGB. Er umfasst rd. 2,84 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Fläche des nördlichen Teilbereichs des ehemaligen Alten Lagers, die für die beabsichtigte Nutzungsmischung zwischen Arneburger Straße und Uchte zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Bereichs notwendig ist.

2.1.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz Stendal-Borstel

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich des in etwa 2,6 km nordwestlich liegenden Verkehrslandeplatzes Stendal-Borstel und damit in dessen der Sicherheit des Luftverkehrs dienendem Baubeschränkungsbereich¹³. Dabei ist der Geltungsbereich Teil der seitlich an die Start- und Landebahnen angrenzenden Horizontalflächen, hier der südlichen Horizontalfläche, die den Verkehrslandeplatz in einem Radius von 5 km umgeben. Innerhalb der Horizontalfläche ist die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen auf 45 m über Flugplatzbezugspunkt (FBP) begrenzt. Die Höhe des FBP wird luftfahrttypisch mit 184 ft MSL (feet mean sea level = englische Fuß über Meeresspiegel) angegeben, was gerundet 56 m über Normalhöhennull (NHN) entspricht.

Laut Sachsen-Anhalt Viewer liegt der vorliegende Planbereich bei etwa 32 m ü.NHN. Damit sind in ihm bei überschlüssiger Betrachtung Bauhöhen zwischen 69 m und 224 m über Terrain möglich, ohne die Luftfahrtsicherheit zu gefährden. Damit sind übliche Nutzungen gemischter Bauflächen möglich. Die Planung steht folglich nicht den Belangen der Luftverkehrssicherheit entgegen.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt weitgehend im Fundbereich eines bekannten archäologischen Bodendenkmals. Baudenkmale gibt es im Geltungsbereich zwar keine, jedoch befinden sich welche zum einen südlich im Bereich Arneburger Straße 24 und 28 (vier Speichergebäude des Alten Lagers, für das Heeresverpflegungsamt der Wehrmacht des Deutschen Reiches 1939-1940 in Typenbauweise errichtet und 1945-1991 durch die Streitkräfte der Sowjetunion und nachfolgend der Russischen Föderation als Versorgungsbasis genutzt) sowie westlich im Bereich Arneburger Straße 140 und 140 a-m (mehrere Gebäude der GEG Gemüse- und Obstkonserverfabrik Stendal, in der DDR als VEB OGEMA Stendal weiterbetrieben).

¹³ BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH: Anordnung über Baubeschränkungsbereiche (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).



Nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gilt für Denkmale eine Erhaltungspflicht, die sich bei Baudenkmalen auch auf das Erscheinungsbild der Umgebung erstreckt. Deshalb sind Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Änderungsbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Stendal zu stellen. Die Behörde steht auch vor einem Genehmigungsantrag beratend zur Verfügung.

Altlasten, Kampfmittel

Der im Geltungsbereich überplante Flächenanteil des ehemaligen Alten Lagers ist als Altlast „Altes Lager, nördlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 1107; andere Bezeichnung: 05MAGD 020B) durch die katasterführende untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Stendal verzeichnet. Die südlich angrenzenden Teile des ehemaligen Alten Lagers werden als Altlast „Altes Lager, südlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 0029; andere Bezeichnung: 05MAGD 020A) geführt. Nachfolgende Angaben beruhen auf einer Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde.

Aufgrund einer weiter südlich außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ehemals gelegenen chemischen Reinigung sowie aufgrund einer nah südlich gelegenen defekten Abwasserleitung ist es zu Verunreinigungen des Bodes und des Grundwassers mit Trichlorethen gekommen. Trichlorethen gehört zur Stoffgruppe der leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW), die wiederum Teil der leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) sind. Es ist gesundheitsschädlich und reizend. Maßnahmen zur Bodensanierungen sind dort nicht erforderlich. Die Belastung wird bei der hydraulischen Grundwassersanierung berücksichtigt.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 648 (ehemals Teil von 206) hatte eine Tankstelle mit einem externen Waschplatz bestanden. Die Anlagen sind zumindest oberflächlich zurückgebaut worden. In einer Untersuchung wurden keine von den Nutzungen ausgehenden Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Die südlich eingetragene Verschmutzung mit Trichlorethen konnte auch in diesem Bereich festgestellt werden. Die Fläche ist daher ebenfalls bei der hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Im nordwestlichen Bereich der Flurstücke 169, 647 und 648, letztere zwei bildeten zuvor das Flurstück 206, hatte entlang der Grundstücksmauer eine Garagenanlage bestanden. Der Boden der Garagen sowie deren Vor- und Seitenbereiche sind aufgrund der Nutzung gering bis mäßig mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet, das Grundwasser darüber hinaus mit dem südlich eingetragenen Trichlorethen. Die Bodenverunreinigung ist genauer zu untersuchen, die Fläche ist ebenfalls bei der hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Belastetes Grundwasser wird mit insgesamt 15 Brunnen bzw. Messstellen und einer Drainage gesammelt und einer Sanierungsanlage zugeführt. Elf der Brunnen/ Messstellen liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Das gereinigte Wasser wird über die durch den Geltungsbereich verlaufende Reinwasserleitung in die Uchte abgegeben. Die Anlagen zur Grundwassersanierung und zum Grundwassermonitoring dürfen nicht beschädigt, ihre Trassen bzw. Standorte samt deren Schutzbereiche nur mit Zustimmung des Sanierungsträgers bebaut, überbaut oder verändert werden.

Auf der Planungsebene der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ ist aufgrund der Altlast und ihrer Sanierung mit Nutzungsbeschränkungen bspw. hinsichtlich der Grundwasser- oder der Erdwärmenutzung oder der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Boden zu rechnen.

Eine Kampfmittelbelastung des Änderungsbereichs ist nicht bekannt. Es ist auch nicht bekannt, ob er vor der Bebauung mit den vorhandenen Gebäuden und Wegen auf Abwurf- und andere Kampfmittel geprüft oder ob eine Beräumung durchgeführt worden ist.



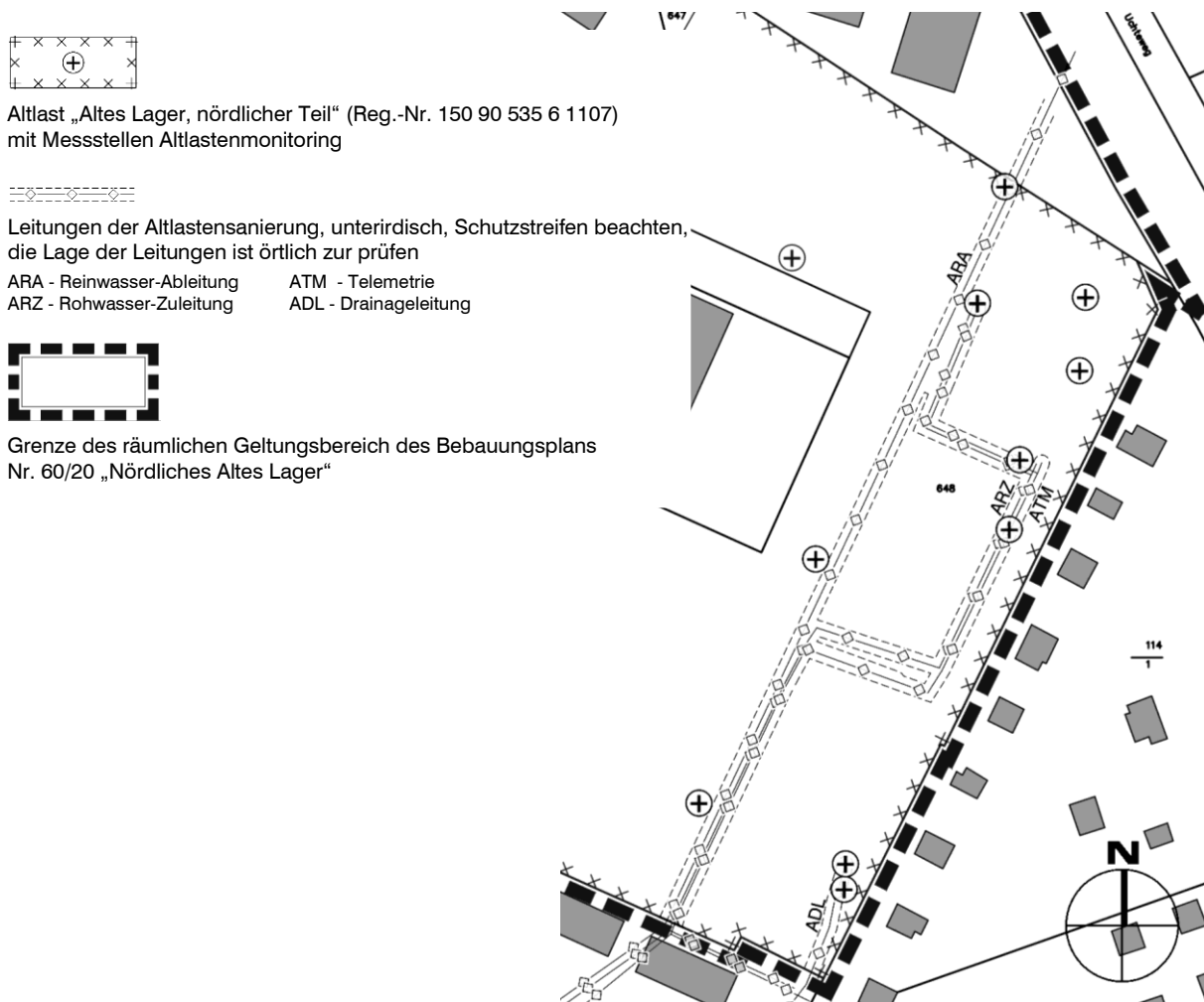


Abb. 4: Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“: Thematischer Auszug der Festsetzungen zur Altlast und zur Altlastensanierung (Ausschnitt o.M.)

2.2 Erschließung

Durch die Lage des Änderungsbereichs an der Arneburger Straße (L 16) ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen und in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in der Arneburger Straße, etwa auf Höhe des SO₃. Dort verkehren derzeit die Buslinien 970, 971 und 972, einerseits in Richtung Stadtmitte und Hauptbahnhof, andererseits in die Richtungen IGPA Arneburg und Altenzaun, Staffelde oder Osterburg.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs ist er grundsätzlich in die vorhandenen Leitungsnetze zur Ver- und Entsorgung einbindbar. Eine Erweiterung öffentlicher Infrastrukturen ist nicht notwendig. Die nutzungsabhängige Ergänzung von Anschlussleitungen ist in privatem Interesse und daher privatwirtschaftlich vorzunehmen.

2.3 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung liegt zwischen der Arneburger Straße (L 16) und der Uchte im Nordosten der Kernstadt Stendal. Für den Verkehr auf der Arneburger Straße werden die Verkehrsmengen im Jahr 2021 mit einer Kfz-DTV von 6.250 Fahrzeugen und einer Schwerverkehrs-DTV mit 209 Fahrzeugen angegeben.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich als gewerbliche Nutzungen ein Küchenstudio, ein Kfz-Reifenservice und eine Kfz-Prüfstelle.



Westlich und nordwestlich der Arneburger Straße liegen ausgedehnte Flächen mit gewerblich-industriellen Nutzungen, größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“. In dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen in seiner südlichen Hälfte entlang des Langer Wegs westlich ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle 6) und östlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) festgesetzt. Die Nutzungen werden in ihren zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel begrenzt, im westlichen Gle 6 auf 62/45 dB(A)/m² (tags/nachts) und im östlichen GEe 1 auf 60/45 dB(A)/m² (tags/nachts). Teilweise liegt in dem Gle 6 ein großer Autohauskomplex, der sich zur Straße hin lediglich mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen wendet. Die zugehörigen Stellplätze und die Werkstätten (Lärmquellen) sind im Rückbereich der Ausstellungsgebäude organisiert.

Südwestlich folgt jenseits der Arneburger Straße im Bereich des ehemaligen OGEMA-Fabrikgeländes ein Wohnkomplex. Nach Südwesten schließen sich an den Änderungsbereich ein Getränkefachmarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Schnellrestaurant an. Südlich liegen Verwaltungsgebäude und östlich folgen große Flächen mit Kleingärten, Freizeitgrundstücken und ähnlichen Nutzungen.

Aufgrund dieser Bedingungen stehen die Nachbarschaft der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die weiteren Nutzungen der geplanten gemischten Baufläche nicht grundsätzlich entgegen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden zudem Schallgutachten eingeholt und in die Planung eingestellt.

2.4 Natur und Landschaft

2.4.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanenebene Anhaltspunkte, wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Erschließungs- und Grünflächen fehlen und keine Maße der baulichen Nutzung bestimmt werden, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Prüfung möglich, ob die Planung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durchführbar ist. Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft durch Versiegelung nicht quantifizierbar. Es lassen sich folglich weder der an die maximal zulässige Versiegelung angepasste Ausgleichsbedarf berechnen noch lassen sich konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Ebene der Flächennutzungsplanung rechtsverbindlich darstellen. Es ist in der vorliegenden Planung nur eine allgemeine, verbal-argumentative Prüfung möglich, ob sie unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft erwartbar durchführbar ist. Im Änderungsbereich von rd. 2,84 ha der vorliegenden Planung wird vollflächig gemischte Baufläche dargestellt.

Bestand (Basisszenario)

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende naturschutzfachlichen Schutzgebiete bzw. -objekte:

- Geschützte Baumreihe aus neun Platanen:
ca. 19 m nördlich des Änderungsbereichs, östlich der Arneburger Straße (L 16).
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Schießplatz Bindfelde östlich Stendal“
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 32 LSA; EU-Kennzahl DE 3337-301):
Ca. 3,0 km östlich des Änderungsbereichs.



- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Stendaler Stadtforst“
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 233 LSA; EU-Kennzahl DE 3337-302):
Ca. 3,1 km nordöstlich des Änderungsbereichs.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Stendaler Rohrwiesen“
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 232 LSA; EU-Kennzahl DE 3337-303):
Ca. 4,8 km südöstlich des Änderungsbereichs.
- EU-Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“
(landesinterne Gebietsnummer: SPA 11; EU-Kennzahl DE 3437-401):
Ca. 8,9 km östlich des Änderungsbereichs.
- Geschützter Landschaftsbestandteil Baumreihe:
9 Platanen (*Platanus*) entlang der Arneburger Straße, nördlich angrenzend.

Der Änderungsbereich wird zu rd. 69 % gewerblich genutzt und ist zu rd. 31 % eine aufgelassene Fläche des ehemaligen Alten Lagers, die derzeit brachliegt. Der Flächenteil des ehemaligen Alten Lagers besteht überwiegend aus einer Ruderalflur, einer versiegelten Wegefläche und randlichen Gehölzstrukturen.

Vermeidung/ Minimierung

Die Planung erfolgt bedarfsorientiert, da sie einerseits der beabsichtigten baulichen Weiterentwicklung vorhandener Nutzungen dient und andererseits um in dieser städtebaulich exponierten Lage und in der Nähe zur Uchte eine Ergänzung des Wohnens zu ermöglichen. Der Bauleitplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Flächenkonversion des Nordteils des ehemaligen Alten Lagers, einer zuvor seit den 1930er Jahren militärisch genutzten Liegenschaft.

Bilanzierung/ Ausgleich

Durch die bauleitplanerisch mit der Darstellung einer gemischten Baufläche statt zuvor einer Grünfläche Regenwasserrückhaltebecken wird eine stärkere bauliche Nutzung ermöglicht, als sie bisher zu erwarten war. Dadurch wird es zu Versiegelungen des Bodens kommen, die dauerhaft sind. Da die vorliegende Planung keine Regelungen zur Versiegelbarkeit enthält, sind die genauen Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft durch Versiegelung und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf nicht berechenbar, konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge dessen nicht bestimmbar. Im Rahmen des auch den vorliegenden Planbereich überplanenden Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ wird eine Eingriffsregelung durchzuführen sein, die auch eine genaue Bilanz von Eingriff und Ausgleich nach dem Sachsen-Anhalter Bilanzierungsmodell enthalten wird. Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung kommen bspw. Entsiegelungen, flächenhafte Gehölzpflanzungen oder auch Flächenstilllegungen in Betracht. Möglichkeiten für eine Entsiegelung stehen aktuell nicht zur Verfügung. Derzeit ist vorgesehen, dass der Ausgleichsbedarf vertraglich durch eine externe Maßnahme bedient wird.

2.4.2 Artenschutz

Der Änderungsbereich wird zu rd. 69 % bereits baulich als Siedlungsfläche genutzt. Diese Fläche besitzt daher als Lebens- oder Nahrungsraum der Pflanzen- und Tierwelt lediglich eine Grundbedeutung. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind dort die üblichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei der baulichen Nutzung bzw. der Änderung der baulichen Nutzung zu beachten. Dazu zählt u. a. die Beachtung der Brut- und Setzzeit, die Vermeidung unnötiger Eingriffe oder die Beachtung des Bodenschutzes.



Die derzeit brachliegende Konversionsfläche auf dem Flurstück 648 wurde fachplanerisch untersucht¹⁴. Im Ergebnis wurden keine Arten festgestellt, die einen besonderen über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinausgehenden Regelungsbedarf nach sich ziehen.

2.5 Überflutung: Hochwasserschutz, Starkregengefahr

Hochwasserschutz

Im Bereich des nordöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flurstücks 692 verläuft die Uchte. Auf dem Flurstück liegen auch die nächstliegenden rechtsverbindlich bestimmten Flächen des Überschwemmungsgebiets des Flusses. Dem Überschwemmungsgebiet liegen die durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) ermittelten Flächen zugrunde, die von einem Hochwasser mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen werden, einem statistisch 100-jährlichem Ereignis „HQ₁₀₀“. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets kann im Sachsen-Anhalt-Viewer¹⁵ eingesehen werden. Da die vorliegende Planung außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt, wird sie durch dessen Nutzungsbeschränkungen nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus weit-überwiegend in einem Risikogebiet nach § 78b (Bundes-) Wasserhaushaltsgesetz außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Abgrenzung des durch den LHW ermittelten Risikogebiets folgt dem vorausgerechneten Bereich, der durch ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis bzw. Extremereignis ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen – $Q_{200}/HQ_{\text{extrem}}$)¹⁶ betroffen wird. Entsprechend der Modellbetrachtung würde ein Elbehochwasser ohne wirksame Abschirmung durch den Deich zwischen Tangermünde und Hämerten weite Flächen Stendals und der Gemeinde Goldbeck erfassen, um bei Walsleben wieder in das Flutgebiet der Elbe überzugehen, quasi als Nebenarm der Elbe. In Stendal sind davon große Teile des Gebiets der Kernstadt etwa östlich des Ostwalls betroffen. Im Änderungsbereich werden Wassertiefen von bis zu 2 m vorausgerechnet, siehe nachfolgende Abbildung.

Ein zum Elbdeich alternativer, eigener Hochwasserschutz Stendals gegen die Gefahrensituation des Extremhochwassers der Elbe ($HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) erscheint technisch nicht sinnvoll. Der Verzicht auf eine bauliche Nutzung der derzeit als Grünfläche dargestellten Fläche würde die Gefährdung von Menschen und materiellen Werten auf dieser Fläche selbst ausschließen. Die weitere Fläche des Änderungsbereichs sowie die übrigen betroffenen Flächen der Kernstadt wären allerdings davon unberührt weiterhin gefährdet. Die vorliegende Planung, eine bauliche Nutzung, auf der Flächenbasis des historisch gewachsenen Siedlungsbestands, wird daher als vertretbar erachtet. Sie entspricht damit auch der Siedlungsentwicklung, wie sie für diese Stelle im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans enthalten war. Eine Rückbauentwicklung weiter Teile des Stadtgebiets, in der Umgebung der vorliegenden Planung das Gewerbegebiet am Langen Weg und nach Süden bis etwa zur Höhe Arneburger Straße 21 die Bebauung östlich der Straße sowie darüber hinaus das Stadtgebiet nach Osten, wird nicht als Option betrachtet. Im Übrigen ist es neben den staatlichen und kommunalen Maßnahmen des Hochwasserschutzes auch Aufgabe der betroffenen Grundbesitzenden, im Rahmen einer individuellen selbstständigen Eigenvorsorge eine Gefahrenbegrenzung entsprechend des § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (Bundes-) Wasserhaushaltsgesetz bei der Bebauung und beim Ausbau vorzusehen.

Stadtgebiets, in der Umgebung der vorliegenden Planung das Gewerbegebiet am Langen Weg und nach Süden bis etwa zur Höhe Arneburger Straße 21 die Bebauung östlich der

¹⁴ IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben „Arneburger Straße“, Stendal innerhalb des Bebauungs-Planes (Nr. 60/20) „Nördliches Altes Lager“. Stendal, November 2024.

¹⁵ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Gewässer >Überschwemmungsgebiete.

¹⁶ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Gewässer >Hochwassergefahren- und -risikokarten: >Wassertiefen bei Hochwasser mit niedriger... und >Anschlaglinie bei Hochwasser mit niedriger...



Straße sowie darüber hinaus das Stadtgebiet nach Osten, wird nicht als Option betrachtet. Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken werden daher auf die Gefährdungssituation und die nach dem Wasserhaushaltsgesetz bestehende Pflicht zum Eigenschutz bei der Bebauung und beim Ausbau hingewiesen, in eigenverantwortlicher Ergänzung zu den staatlichen und kommunalen Maßnahmen des Hochwasserschutzes.

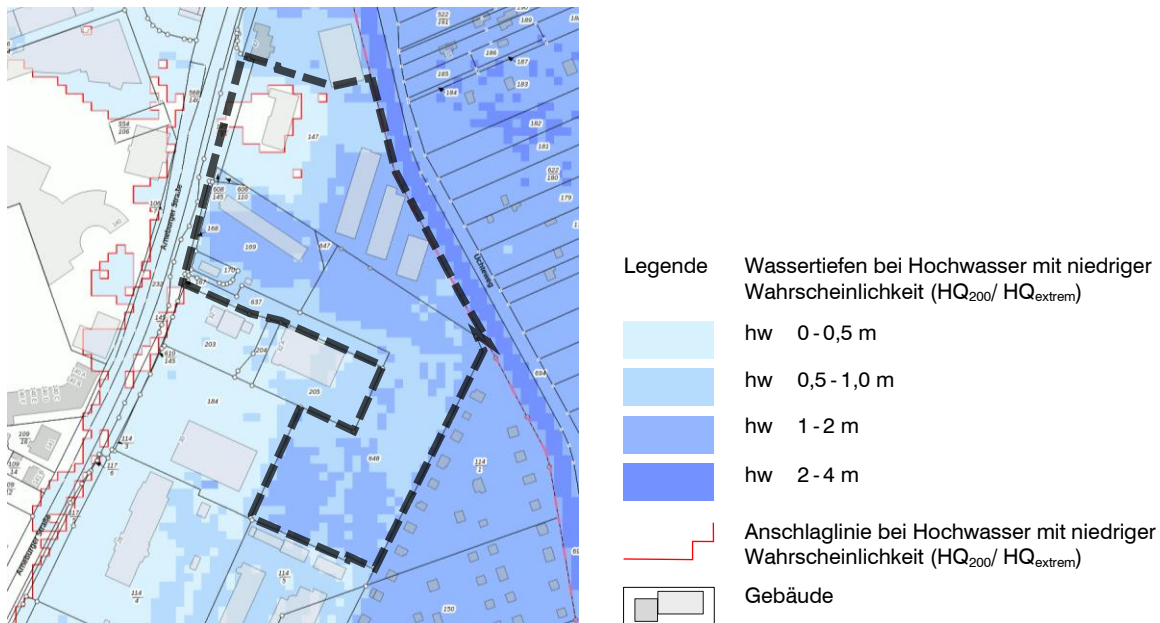


Abb. 5: Hochwassergefahren- und -risikokarte bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit. Mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Abbildung o.M.; Karte © Sachsen-Anhalt-Viewer, LVerGeo)

Starkregengefahr

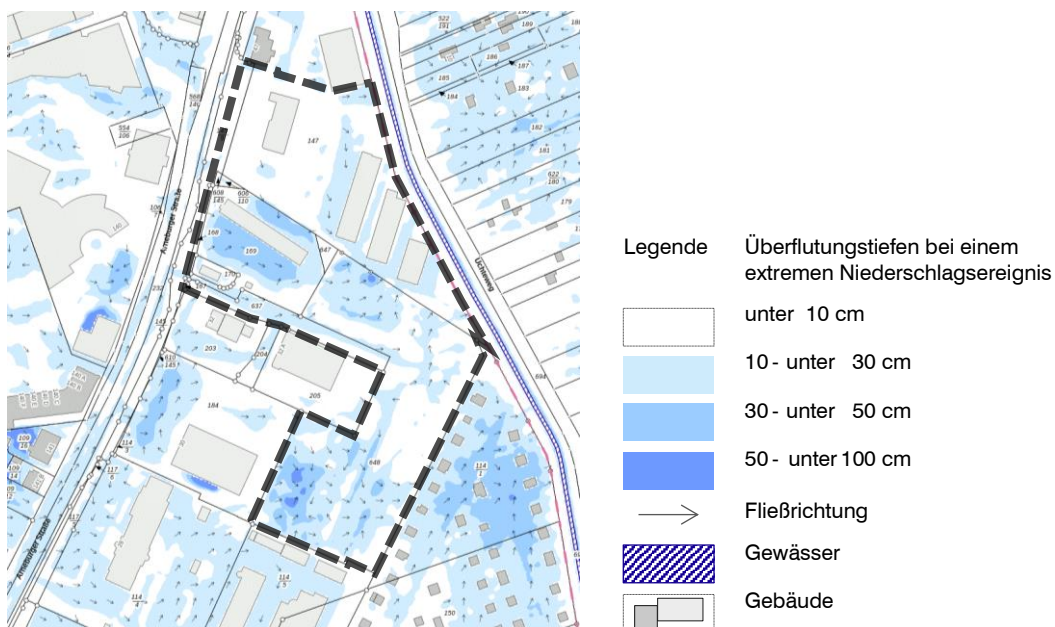


Abb. 6: Starkregengefahren bei einem extremen Niederschlagsereignis. Mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Abbildung o.M.; Karte © Sachsen-Anhalt-Viewer, LVerGeo)

Im Sachsen-Anhalt-Viewer werden die Simulationsergebnisse zweier Starkregenszenarien¹⁷ mit Aussagen zu maximalen Überflutungstiefen, maximalen Fließgeschwindigkeiten und

¹⁷ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl > Natur und Umwelt > Hinweiskarte Starkregengefahren.



Fließrichtungen bereitgestellt. Die Szenarien basieren einerseits auf einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis (100-jährlich; geringere Beeinträchtigungsstufe) und andererseits auf einem extremen Niederschlagsereignis ($h_N = 100 \text{ mm/h}$; höhere Beeinträchtigungsstufe), siehe auch vorstehende Abbildung. Im Änderungsbereich stellen sich demnach bei der seinerzeitigen Geländehöhe und Oberflächengestalt Wasserstandstiefen von bis zu 61 cm (Klickpunktabfrage) bei Fließgeschwindigkeiten von weitgehend 0,2 bis unter 0,5 m/s ein. Es handelt sich dabei um einzelne Flächenzusammenhänge; es bildet sich keine weiträumige Abflussrinne aus. Bei dieser Beeinträchtigungssituation wird daher empfohlen, bei der Hochbauplanung im Rahmen einer selbstständigen Eigenvorsorge eine Gefahrenbegrenzung und -abwehr bei Bebauung und Ausbau bspw. auch durch zusätzliche Rückhaltemaßnahmen zu berücksichtigen.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Planung wird aufgestellt, um am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) in der Nähe zu vorhandenen Handelsnutzungen und zur Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und Wohnen zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich wird derzeit zu rd. 69 % als baulich Siedlungsfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Fläche der Hansestadt Stendal genutzt. Der Bereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. In ihm ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Die weiteren rd. 31 % des Änderungsbereichs sind eine aufgelassene und weitgehend geräumte Siedlungsfläche des ehemals militärisch genutzten Alten Lagers, die derzeit brachliegt und als Grünfläche ‚Regenwasserrückhaltung‘ dargestellt ist. Eine allgemeine bauliche Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Entlang der Arneburger Straße vollzieht sich ein Strukturwandel von einem Bereich gewerblich-industrieller Produktion hin zu einem Bereich mit Verwaltung, Einzelhandel und verbraucherorientiertem bzw. verbrauchernahem Gewerbe. Die vorliegende Planung vollzieht in ihrem Bereich diesen Nutzungswandel nach und ergänzt ihn. Dazu wird der Änderungsbereich vollständig mit gemischter Baufläche dargestellt. Die Planung dient damit der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeits- und Wohnstätten auf einer zuvor militärisch genutzten Fläche (Nutzungskonversion).

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der nachhaltigen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ¹⁸.
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{19, 20}.
- Schutz des Bodens ²¹.

¹⁸ BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz.

¹⁹ BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

²⁰ DIN 18005-1 BEIBLATT 1:2023-07: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

²¹ BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.



- Schutz von Kulturgütern ²².

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen, Festlegungen bzw. Informationen des Regionalen Entwicklungsplans Altmark ²³, des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stendal ²⁴, des Sachsen-Anhalt-Viewers ²⁵ sowie der veröffentlichten Fachdaten des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) ²⁶ entnommen, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde die anhand von Fachplanungen und Begehungen ermittelte naturräumliche Bestandssituation zugrunde gelegt.

Die allgemeinen naturschutzfachlichen Belange wurden im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB durch eine Eingriffsregelung berücksichtigt, die in Bezug auf den Eingriff durch Bodenversiegelung das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ²⁷ zur quantifizierten Bewertung verwendet.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, mittlere und erhebliche Auswirkungen. Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt es zu vermeiden, ggf. zu mindern und bei erheblichen Auswirkungen zu kompensieren.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Bestand (Basisszenario)

Der Änderungsbereich hat aufgrund seiner aktuellen und früheren baulichen Nutzung keine besondere Bedeutung als **Erholungsraum** für den Menschen.

Der im Änderungsbereich überplante Flächenanteil des ehemaligen Alten Lagers ist als **Altlast** „Altes Lager, nördlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 1107; andere Bezeichnung: 05MAGD 020B) durch die katasterführende untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Stendal verzeichnet. Die südlich angrenzenden Teile des ehemaligen Alten Lagers werden als Altlast „Altes Lager, südlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 0029; andere Bezeichnung: 05MAGD 020A) geführt. Nachfolgende Angaben beruhen auf einer Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde.

Aufgrund einer weiter südlich außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs gelegenen ehemaligen chemischen Reinigung sowie aufgrund einer nah südlich gelegenen defekten Abwasserleitung ist es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit Trichlorethen gekommen. Trichlorethen gehört zur Stoffgruppe der leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW), die wiederum Teil der leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) sind. Es ist gesundheitsschädlich und reizend. Die Schadstelle der Abwasserleitung wird als Altlastenverdachtsfläche geführt. Maßnahmen zur Bodensanierungen sind

²² DSCHG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

²³ REP ALTMARK: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark vom 17.05.2006. Im LK Stendal in Kraft seit 23.03.2005 (Abl. SDL, Sonderamtsblatt vom 23.03.2005 S. 1).

²⁴ FNP: Flächennutzungsplan Hansestadt Stendal, wirksam geworden am 03.11.1999.

²⁵ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/sachsen-anhalt-viewer.html.

²⁶ LAGB: Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt mit seinen Informationsangeboten (<https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/publikationen-und-karten>).

²⁷ BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBI. LSA, S. 250).



nicht erforderlich. Die Belastung ist bei einer hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 648 (ehemals Teil von 206) hatte eine Tankstelle mit einem externen Waschplatz bestanden. Die Anlagen sind zumindest oberflächlich zurückgebaut worden. In einer Untersuchung wurden keine von den Nutzungen ausgehenden Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Die südlich eingetragene Verschmutzung mit Trichlorethen konnte auch in diesem Bereich festgestellt werden. Die Fläche ist daher ebenfalls bei der hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Im nordwestlichen Bereich der Flurstücke 169, 647 und 648, letztere zwei bildeten zuvor das Flurstück 206, hatte entlang der Grundstücksmauer eine Garagenanlage bestanden. Der Boden der Garagen sowie deren Vor- und Seitenbereiche sind aufgrund der Nutzung gering bis mäßig mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet, das Grundwasser darüber hinaus mit dem südlich eingetragenen Trichlorethen. Die Bodenverunreinigung ist genauer zu untersuchen, die Fläche ist ebenfalls bei der hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Die Verunreinigung des Grundwassers ist eine erhebliche Belastung des Grundwassers. Um diese zu beheben wird derzeit der betroffene Grundwasserleiter saniert. Dazu wird mit 15 Brunnen verschmutztes Grundwasser abgepumpt und einer Sanierungsanlage zugeführt. Das gereinigte Wasser wird über eine durch den Änderungsbereich verlaufende Reinwasserleitung in die Uchte abgegeben.

Schallschutz: Der Änderungsbereich liegt zwischen der Arneburger Straße (L 16) und der Uchte. Für den Verkehr auf der Arneburger Straße werden die Verkehrsmengen im Jahr 2021 mit einer Kfz-DTV von 6.250 Fahrzeugen und einer Schwerverkehrs-DTV mit 209 Fahrzeugen angegeben.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich als gewerbliche Nutzungen ein Küchenstudio, ein Kfz-Reifenservice und eine Kfz-Prüfstelle.

Westlich und nordwestlich der Arneburger Straße liegen ausgedehnte Flächen mit gewerblich-industriellen Nutzungen, größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“. In dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen in seiner südlichen Hälfte entlang des Langen Wegs westlich ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle 6) und östlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) festgesetzt. Die Nutzungen werden in ihren zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel begrenzt, im westlichen Gle 6 auf 62/45 dB(A)/m² (tags/nachts) und im östlichen GEe 1 auf 60/45 dB(A)/m² (tags/nachts). Teilweise liegt in dem Gle 6 ein großer Autohauskomplex, der sich zur Straße hin lediglich mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen wendet. Die zugehörigen Stellplätze und die Werkstätten (Lärmquellen) sind im Rückbereich der Ausstellungsgebäude organisiert.

Südwestlich folgt jenseits der Arneburger Straße im Bereich des ehemaligen OGEMA-Fabrikgeländes ein Wohnkomplex. Nach Südwesten schließen sich an den Änderungsbereich ein Getränkefachmarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Schnellrestaurant an. Südlich liegen Verwaltungsgebäude und östlich folgen große Flächen mit Kleingärten, Freizeitgrundstücken und ähnlichen Nutzungen.

Überflutungspotenziale: Der Änderungsbereich liegt zum einen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b (Bundes-) Wasserhaushaltsgesetz und zum anderen ist er von Überflutungen bei Starkregenereignissen betroffen. Abbildungen hierzu sind in Kap. 2.5 „Überflutung: Hochwasserschutz, Starkregengefahr“ sowie im Internet im Sachsen-Anhalt-Viewer zu finden.



Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden abgegrenzt durch ein **Überschwemmungsgebiet HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}**²⁸. Es beinhaltet die Fläche, die bei einem 200-jährlichen Hochwasser oder bei einem Extremhochwasser ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen betroffen wird. Entsprechend der Modellbetrachtung würde ein Elbehochwasser ohne wirksame Abschirmung durch den Deich zwischen Tangermünde und Hämerten weite Flächen über Stendal und Goldbeck erfassen, um bei Walsleben wieder in das Flutgebiet der Elbe überzugehen, quasi als Nebenarm der Elbe. In Stendal sind davon große Teile des Stadtgebiets etwa östlich des Ostwalls betroffen.

Zur Beurteilung von **Gefahren bei Starkregenereignissen** werden zwei Szenarien berechnet, einerseits bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis (100-jährlich; geringere Beeinträchtigungsstufe) und andererseits bei einem extremen Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h; höhere Beeinträchtigungsstufe)²⁹.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Im Bereich der Grünfläche ist die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

In einer gemischten Baufläche ist sowohl Gewerbe wie auch das Wohnen zulässig.

Altlast: Aufgrund der bekannten Grundwasserverschmutzung (Altlast) wird durch die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Stendal vorgegeben, dass eine Nutzung des Grundwassers auszuschließen ist. Bei einer Grundwassernutzung wäre eine erhebliche Belastung des Menschen (Gesundheit) möglich, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft über den weiteren Zeitraum der Sanierungsdauer. Mit betriebsbedingten Auswirkungen wird nicht gerechnet.

Zur Beurteilung und Bewertung eines über die Grundwasserverschmutzung hinausgehenden Auswirkungspotenzials auf das Wohnen und seine Schutzbedürfnisse wurde auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ eine fachliche Untersuchung³⁰ durchgeführt, die nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde die Wirkungspfade über den Boden und über die Bodenluft untersucht hat.

Ergebnis zum Wirkungspfad Boden: *„Die Untersuchungen des Bodens bis ca. 30 cm Tiefe ergaben keine Hinweise für das Vorliegen von Schadstoffbelastungen durch PCB, MKW, Arsen und Schwermetalle. Allerdings wurden die Prüfwerte für die sensible Nutzung als Wohngebiet für den Parameter PAK überschritten. Die Vorsorgewerte für Benzo(a)pyren und den Summenparameter PAK wurden in 11 von 12 Teilflächen überschritten. Folglich müsste nach jetzigem Kenntnisstand für eine geplante Nutzung des Grundstückes als Wohngebiet der untersuchte Oberboden bis 30 cm Tiefe durch geeignetes Bodenmaterial ausgetauscht werden.“*

Ergebnis zum Wirkungspfad Bodenluft: *„Die Bodenluftproben zeigen keine Auffälligkeiten bezüglich LHKW.“* Ein betriebs-/ nutzungsbezogenes Auswirkungspotenzial aufgrund der Quelle Bodenluft wurde nicht festgestellt.

Das anlagen-betriebs-/ nutzungsbezogene Auswirkungspotenzial aufgrund der Quelle Boden

²⁸ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Gewässer >Hochwassergefahren- und -risikokarten:
>Wassertiefen bei Hochwasser mit niedriger... und >Anschlaglinie bei Hochwasser mit niedriger...
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

²⁹ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Natur und Umwelt >Hinweiskarte Starkregenereignisse.
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

³⁰ IHU ALTlast: IHU Geologie und Analytik: Boden- und Bodenluftuntersuchungen zum B-Plan Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ in Stendal. Projektnr. FB 6 016 24. Stendal, 09.04.2024.



ist erheblich, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit betriebsbedingten Auswirkungen wird nicht gerechnet.

Nach erfolgreich abgeschlossener Grundwassersanierung wird es kein bekanntes Belastungspotenzial mehr geben.

Zur Beurteilung der **Schallimmissionssituation** wurden zwei fachplanerische Untersuchungen^{31 32} durchgeführt. Das Gutachten zur beabsichtigten vergrößerten Neubebauung des ALDI-Marktes weist nach, dass das Vorhaben keine schalltechnisch relevanten Auswirkungen hat. Das Gutachten weist durch Prognoserechnungen nach, dass unter Zuhilfenahme von Lärmschutzwänden im östlichen Bereich sogar die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse von allgemeinen Wohngebieten in Form der Orientierungswerte (OW) bzw. der Immissionsrichtwerte (IRW) von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts weiträumig eingehalten werden können, da die berechneten Beurteilungspegel sie nicht überschreiten. Zwischenzeitlich wurde die städtebauliche Planung dahingehend verändert, dass im Bebauungsplan kein allgemeines Wohngebiet, sondern ein urbanes Gebiet mit einer stärkeren Nutzungsmischung vorgesehen ist. Infolge der Änderung liegen die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte jeweils um 5 dB(A) höher, wodurch die Beurteilungspegel dann mit Abstand unter dem Beurteilungsrahmenwerten (OW, IRW) liegen. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der beabsichtigten urbanen Gebiete wird in der vorliegenden Planung eine gemischte Baufläche dargestellt. Ohne die vorgesehenen Lärmschutzwände würde es durch die Schalleinwirkungen zu erheblichen und dauerhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Gesundheit) kommen, die mit der Betriebsphase des Bewohnens einhergehen. Mit besonderen bauzeitbedingten oder anlagenbedingten Schallauswirkungen wird nicht gerechnet.

Im Änderungsbereich werden im **Überschwemmungsgebiet HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}** Wassertiefen von bis zu 2 m vorausberechnet. Die anlagenbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind erheblich, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase.

Bei einem **extremen Starkregenereignis** ergeben sich im Änderungsbereich bei der seinerzeitigen Geländehöhe und Oberflächengestalt durch die Regenmenge Wasserstandstiefen von bis zu 61 cm (Clickpunktabfrage) bei Fließgeschwindigkeiten von weitgehend 0,2 bis unter 0,5 m/s ein. Es handelt sich dabei um einzelne Flächenzusammenhänge; es bilden sich keine weiträumigen Abflussrinnen aus. Die anlagenbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind erheblich, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist es möglich, durch Festsetzungen zum Bodenaustausch und zur Grundwassernutzung eine Gefährdung durch die Altlast zu verhindern. Des Weiteren wird es infolge der Schallsituation zu Festsetzungen zum Schallschutz kommen, bspw. durch Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen von Gebäuden oder die Errichtung von Schallschutzwänden.

Ein zum Elbdeich alternativer, eigener Hochwasserschutz Stendals gegen die Gefahrensituation eines Extremhochwassers der Elbe (HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}) ist technisch nicht sinnvoll. Der Verzicht auf eine bauliche Nutzung der derzeit als Grünfläche dargestellten Fläche würde die Gefährdung

³¹ ECO AKUSTIK ALDI: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl:
Schalltechnisches Gutachten. Immissionsprognose für den Betrieb eines geplanten
ALDI-Nord-Marktes mit Außenanlagen in der Arneburger Str. 30, 39576 Stendal.
Gutachten Nr.: ECO 24004. Magdeburg, 15.03.2024.

³² ECO AKUSTIK MU1+2: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl:
Schalltechnisches Gutachten. Ermittlung der Immissionsvorbelastung für das Vorhaben
„Errichtung einer Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen in Stendal, Arneburger Straße“.
Gutachten Nr.: ECO 25079. Magdeburg, 25.08.2025.



von Menschen und materiellen Werten auf dieser Fläche selbst verhindern. Die weitere Fläche des Änderungsbereichs sowie der übrigen Kernstadt wären davon unberührt weiterhin belastet. Die vorliegende Planung, eine bauliche Nutzung, auf Basis des historisch gewachsenen Siedlungsbestands, wird daher als vertretbar erachtet. Sie entspricht damit auch der Siedlungsentwicklung, wie sie für diese Stelle im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans enthalten war. Eine Rückbauentwicklung weiter Teile des Gewerbes am Langen Weg und östlich der Arneburger Straße, nach Süden bis zur Höhe Arneburger Straße 21 (Gastronomie), wird nicht als Option betrachtet. Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken werden daher auf die Gefährdungssituation und die nach dem Wasserhaushaltsgesetz bestehende Pflicht zum Selbstschutz bei der Bebauung und beim Ausbau hingewiesen, in eigenverantwortlicher Ergänzung zu den staatlichen und kommunalen Maßnahmen des Hochwasserschutzes.

Aufgrund der vorausgerechneten Beeinträchtigungssituationen durch Starkregenereignisse wird empfohlen, bei der Hochbauplanung im Rahmen einer individuellen selbstständigen Eigenvorsorge eine Gefahrenbegrenzung und -abwehr bei Bebauung und Ausbau bspw. auch durch zusätzliche Rückhaltemaßnahmen zu berücksichtigen.

3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand (Basisszenario)

Nach dem im Sachsen-Anhalt Viewer veröffentlichten Sachstand bestehen im Geltungsbereich und der nahen Umgebung keine ausgewiesenen naturschutzfachlichen Schutzgebiete bzw. Objekte. Die nächstliegenden Schutzgebiete bzw. Objekte sind:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Schießplatz Bindfelde östlich Stendal“
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 32 LSA; EU-Kennzahl DE 3337-301):
Ca. 3,0 km östlich des Änderungsbereichs.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Stendaler Stadtforst“
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 233 LSA; EU-Kennzahl DE 3337-302):
Ca. 3,1 km nordöstlich des Änderungsbereichs.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Stendaler Rohrwiesen“
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 232 LSA; EU-Kennzahl DE 3337-303):
Ca. 4,8 km südöstlich des Änderungsbereichs.
- EU-Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“
(landesinterne Gebietsnummer: SPA 11; EU-Kennzahl DE 3437-401):
Ca. 8,9 km östlich des Änderungsbereichs.
- Geschützter Landschaftsbestandteil Baumreihe:
9 Platanen (*Platanus*) entlang der Arneburger Straße, nördlich angrenzend.

Die Hansestadt Stendal besitzt eine Baumschutzsatzung³³ nach der u. a. alle Laubbäume geschützt sind, die in 100 cm Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 80 cm aufweisen. Es ist zum einen verboten, sie zu fällen, zu entfernen, zu beschädigen, ihren Aufbau wesentlich zu verändern oder im Bereich der Baumscheibe bzw. im Wurzelbereich Abgrabungen, Ausschachtungen und Aufschüttungen vorzunehmen, schädigende Substanzen und Materialien zu lagern, auszubringen oder diese eindringen zu lassen oder weitgehend luft- und wasserundurchlässige Decken aufzubringen.

³³ BAUMSCHUTZSATZUNG: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Hansestadt Stendal. Stand 20.04.2023.



Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags³⁴ wurde eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen erstellt. In einem Teilgebiet wurden Bestandsaufnahmen von Brutvögeln und Reptilien sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zur Betroffenheit von Fledermäusen durchgeführt.

Biotoptypstruktur – Pflanzenwelt: Der aktuell nutzungsfreie Bereich (Brachflächen), rd. 31 % des Änderungsbereichs, ist überwiegend eine Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (Biotoptyp-Code URA). Zudem gibt es in dem Bereich noch eine ausgebaute Wegefläche (VWC). Die übrigen baulich genutzten Flächen, rd. 69 % des Änderungsbereichs, wurden als Gewerbegebiet (BID; Autovermietung und Tankstelle), als Garagenkomplex (BSH) sowie als kleine versiegelte Straße (VSB) bzw. ebenfalls als ausgebauter Weg (VWC) aufgenommen. Dieser Bereich kann als vollständig bebaut betrachtet werden. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA gibt es im Bereich des ehemaligen Alten Lagers keine.

Ein Vorkommen der zwölf artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzenarten wurde bei den Kartierungen der Vorhabenfläche nicht festgestellt.

Tierwelt:

Im Rahmen von Begehungen wurden 13 **Vogelarten** im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es handelt sich um besonders geschützte Vogelarten, von denen keine im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie steht; ebenfalls keine ist einer Gefährdungskategorie der Roten Listen Deutschland oder Sachsen-Anhalt zuzuordnen. Eine weitergehende Betrachtung findet im Folgenden statt.

Die Begehungen haben keine Besiedlung mit **Reptilien** ergeben. Eine Betroffenheit relevanter Arten wird ausgeschlossen.

Die durchgeführte Potenzialabschätzung zu **Fledermäusen** sieht aufgrund des vorhandenen Baum und Gebäudebestands auf den Flurstücken 169 und 170 kein Quartierpotenzial. Die vorhandenen Freiflächen können aufgrund ihres Bewuchses und des räumlich bedingten Luftstrompotenzials nur ein geringes Nahrungspotenzial bieten. Die Gebäude der Tankstelle und des Garagenkomplexes auf dem Flurstück 147 haben nicht zum Untersuchungsgebiet gehört. Die Baustruktur der Garagen ist mit ähnlich der Garage des Flurstücks 169.

Der Änderungsbereich kann für artenschutzrechtlich relevante **Säugetierarten** aufgrund der Lage im städtischen Siedlungsraum und aufgrund seiner Nutzungs- und Bewuchsstruktur kein Lebensraum sein.

Von den artenschutzrechtlich relevanten **Amphibien** sind im Vorhabenbereich sowie im Umfeld keine Nachweise bekannt. Auch im Rahmen der Vorortkartierungen konnten keine Vertreter dieser Artengruppe beobachtet oder Hinweise auf ein mögliches Vorkommen festgestellt werden. Die Uchte stellt kein geeignetes Laichhabitat für die artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten dar.

Aus der Gruppe der **Käfer** sind fünf Arten artenschutzrechtlich relevant. Die auf dem Vorhabensareal vorhandenen Bäume sind zu jung bzw. haben einen zu geringen Stammdurchmesser, um die für eine Besiedlung durch relevante xylobionten Käfer notwendigen Habitatstrukturen aufzuweisen. Eine erhebliche vorhabenbedingte Betroffenheit der xylobionten Käferarten wird somit ausgeschlossen. Auch für die relevanten aquatilen Käferarten wird im Rahmen des Vorhabens keine Betroffenheit erwartet.

Aus der Gruppe der **Schmetterlinge** sind zwölf Arten artenschutzrechtlich relevant. Die vorhabenbedingten Eingriffe beschränken sich auf bebaute Flächen, Ruderalflächen, Straßen sowie Gehölzbereiche innerhalb des Stadtgebietes. Auf keiner dieser Vorhabenflächen ist ein Vorkommen der für die relevanten Schmetterlingsarten notwendigen Futterpflanzen bekannt. Auch die zum Teil weiteren artspezifischen Ansprüche werden im Bereich der unmittelbaren

³⁴ IHU AFB: IHU Geologie und Analytik: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Wohnanlage „Arneburger Straße“, Stendal innerhalb des Bebauungs-Planes (Nr. 60/20) „Nördliches Altes Lager“. Stendal, Nov. 2024. Aktualisierter Erfassung der aufgefundenen Biotoptypen. Stendal, Juni 2025.



Eingriffsflächen nicht erfüllt.

Aus der Gruppe der **Libellen** sind sechs Arten artenschutzrechtlich relevant. Für keine dieser Arten sind Nachweise aus dem Untersuchungsgebiet bzw. aus dem weiteren Umfeld bekannt. Zudem wird im Rahmen des Vorhabens nicht in Gewässer eingegriffen, welche die notwendigen Habitatstrukturen für eine Besiedlung der genannten Libellenarten aufweisen.

Aus der Gruppe der **Weichtiere** sind zwei Arten artenschutzrechtlich relevant. Im Rahmen des Vorhabens wird nicht in Gewässer eingegriffen, welche die notwendigen Habitatstrukturen für eine Besiedlung der relevanten Weichtierarten aufweisen.

Zur abschätzenden Beurteilung des planungsbedingten Betroffenheitspotenzial der heimischen Vogelwelt durch die vorgesehene bauliche Nutzung ist eine Untersuchung der betroffenen lokalen Population und ihres Erhaltungszustands erforderlich. Sie wird dazu entsprechend den im Vorhabengebiet und seinem Umfeld vorhandenen Biotopstrukturen zusammengefasst betrachtet. Dabei wird auch berücksichtigt, dass keine der nachgewiesenen Arten einen besonderen Schutzstatus aufweist. Die Betrachtungsgruppen (lokale Populationen) sind A Gehölz- und Gebüschbrüter, B Offenland- und Halboffenlandarten sowie C Siedlungsarten.

A Gehölz- und Gebüschbrüter (inkl. Waldvogelarten)

„Die vorhandenen Gehölze innerhalb der Vorhabensfläche weisen aufgrund ihres geringen Alters bzw. Stammumfanges derzeit nur in geringem Umfang relevanten Niststrukturen für baumhöhlenbewohnende Vogelarten auf. Die relativ wenigen Bäume und Sträucher, die sich ausschließlich in wenigen Randbereichen befinden, bieten auch nur in geringem Umfang Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten, die ihre Nester auf oder an Gehölzen errichten. Diese Aussagen spiegeln sich in dem Nachweis einer vergleichsweise geringen Anzahl an nachgewiesenen Vogelarten. Die geringe Zahl lässt sich außerdem durch die hohe anthropogene Vorbelastung der Fläche erklären.

Für alle Arten, die auch im Umfeld zahlreich vermutet werden, ist von einem guten Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen.“

B Offenland- und Halboffenlandarten (Bodenbrüter der Feldflur, Grünländer und Brachen)

„Die Vorhabensfläche [...] mit ihren erheblichen Vorbelastungen und vergleichsweise nur kleinen Offenlandbereichen ist grundsätzlich nur eingeschränkt bzw. gar nicht als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes geeignet. Dementsprechend wurde für die einzige Art aus dieser Gilde, die im Rahmen der Kartierungen nachgewiesen wurde, nur eine Brutzeitbeobachtung, aber kein Brutverdacht festgestellt. Der Erhaltungszustand für die Arten dieser Gilde ist aufgrund der erheblichen Vorbelastungen und der Lage der Vorhabensfläche als schlecht einzustufen bzw. nicht einstuftbar, da es sich bei der Vorhabensfläche nicht um einen geeignete Habitatfläche handelt.“

C Vogelarten der Siedlungen und Gebäudebrüter

„Auf der Vorhabenfläche existieren nachgewiesene (Hausrotschwanz) und potenzielle (Hausperling) Bruthabitate für Gebäudebrüter. In erster Linie ist dabei auf das Garagengebäude auf dem Flurstück 169 zu verweisen. Die verschiedenen Gehölze innerhalb der Vorhabensfläche weisen aufgrund ihres geringen Alters bzw. Stammumfanges derzeit nur sehr wenige relevante Niststrukturen für baumhöhlenbewohnende Siedlungsvogelarten, wie z. B. Sperlinge oder Meisen, auf. Die wenigen am Rand stehenden Bäume und Sträucher bieten allerdings zahlreiche potenzielle Nahrungshabitate für Siedlungsvogelarten.

Die lokale Population der nachgewiesenen Arten wird als gut eingestuft.“ Die Tankstelle und der Garagenkomplex waren nicht Teil der Untersuchung.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Im Bereich der bisher dargestellten Grünfläche ist die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung nicht zulässig.



Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

In dem Anteil des Änderungsbereiches, der aktuell nutzungsfrei ist (Brachfläche), rd. 31 % der Gesamtfläche, führt die Planung zu einer Bebaubarkeit und damit zu einem Verlust an unbebauter Fläche. Die Biototypstruktur der Freifläche wird sich dadurch von der Ruderalflur in den Biototyp ‚Hausgärten‘ (PYF) ändern. Der anlagenbedingte Eingriff durch die ermöglichte Versiegelung ist erheblich, beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase.

In Bezug auf die Tierwelt werden im Bereich der bisher dargestellten Grünfläche und der Autovermietung bei den Tierartengruppen Reptilien, Fledermäuse und andere Säugetiere, Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen sowie Weichtiere keine planungsbedingten, relevanten Eingriffe in das Schutzgut erwartet. Bei Vögeln sind Eingriffe möglich:

A Gehölz- und Gebüschbrüter (inkl. Waldvogelarten)

Die Beseitigung von Gehölzen kann zu erheblichen Eingriffen in die Artengruppe und zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen. Die anlagenbedingten Eingriffe beginnen mit der Bauzeit und sind dauerhaft in der Betriebszeit. Mit nutzungsbedingten Eingriffen wird nicht gerechnet.

B Offenland- und Halboffenlandarten (Bodenbrüter der Feldflur, Grünländer und Brachen)

Aufgrund der strukturellen Nichteignung des Änderungsbereichs für diese Artengruppe wird zu keinen relevanten Auswirkungen auf die Artengruppe kommen.

C Vogelarten der Siedlungen und Gebäudebrüter

Sowohl die Veränderung der vorhandenen Gebäude als auch die Beseitigung von Gehölzen kann zu erheblichen Eingriffen in die Artengruppe und zu artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen führen. Die anlagenbedingten Eingriffe beginnen mit der Bauzeit und sind dauerhaft in der Betriebszeit. Mit nutzungsbedingten Eingriffen wird nicht gerechnet.

Prognose der artenschutzrechtlichen Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsverbote unter Berücksichtigung der im folgenden Abschnitt benannten Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung: Bei Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen werden Schädigungen oder Störungen der Vogelwelt minimiert bzw. ausgeschlossen. Ein erheblicher Lebensraumverlust ist durch die geringfügige vorhabenbedingte Gehölzbeseitigung nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung der lokalen Populationen wird bei keiner der Artengruppen erwartet. Das Tötungsrisiko wird vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Der nördlich liegende Bereich der Tankstelle und des Garagenkomplexes ist als bebaute Fläche grundsätzlich weiterhin baulich nutzbar. Planungsrechtlich wird kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut erzeugt. Bei Um- oder Neubauvorhaben, bei Abbruch oder Umnutzung ist das geltende Artenschutzrecht zu beachten. Die Änderungen können bezogen auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter zu Eingriffen in deren Lebensräume führen, die zu vermeiden und ggf. zu ersetzen sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ wird der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft infolge der zulässigen Versiegelung durch die Bestimmung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sein.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

A Gehölz- und Gebüschbrüter (inkl. Waldvogelarten) sowie

C Vogelarten der Siedlungen und Gebäudebrüter

Zur Minimierung der Auswirkungen auf diese beiden Vogelartgruppen sollte die Wegnahme von Gehölzen vermieden werden. Notwendige Gehölzbeseitigungen oder Veränderungen der vorhandenen habitatgeeigneten Gebäude sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten



vorzunehmen, sodass eine direkte Betroffenheit während dieser Zeiten ausgeschlossen ist. Soweit im Vorwege von geplanten Eingriffen in die Bebauungen Fledermausquartiere oder Gebäudebrüter wie Schwalben nachgewiesen werden können, sind Ersatzhabitate im Rahmen des Vorhabens bereitzustellen. Ausnahmsweise können Gehölzentfernungen oder bauliche Maßnahmen an den Gebäuden innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorgenommen werden, wenn unmittelbar vorhergehend durch fachplanerische Untersuchung eine Unbedenklichkeit des Vorhabens festgestellt wird.

- B Offenland- und Halboffenlandarten (Bodenbrüter der Feldflur, Grünländer und Brachen)**
Zur Minimierung der Auswirkungen auf diese Vogelartgruppe sollten Maßnahmen zur Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen, sodass für die hier im Ausnahmefall vorkommenden Arten der Gilde der Offenland- und Halboffenlandarten eine direkte baubedingte Betroffenheit während der Brut- und Aufzuchtzeiten ausgeschlossen ist.

Weitere konfliktvermeidende Maßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2.3 Schutzgut Fläche

Bestand (Basisszenario)

Der Änderungsbereich ist zu rd. 69 % eine gewerblich genutzte Siedlungsfläche, die bei überschlägiger Betrachtung als vollständig bebaut gewertet werden kann, und zu rd. 31 % eine gering bebaute, derzeit ungenutzte Fläche, die nach Aufgabe der vorherigen militärischen Nutzung und Beräumung des Geländes in den 1990er Jahren entstanden ist.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Im Bereich der bisher dargestellten Grünfläche ist die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung werden die bauliche Nutzung der ungenutzten Freifläche bauleitplanerisch vorbereitet und die versiegelbare Fläche vergrößert. Doch wird dazu eine Fläche im Rahmen der Flächenkonversion und Innentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs genutzt. Aufgrund dieses Rahmens wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche als ein mittelgewichtiger gewertet, der anlagenbezogen mit der Bauphase beginnt und dauerhaft in der Betriebsphase ist. Mit nutzungsbedingten Auswirkungen wird nicht gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Der bestimmende Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ist der Umstand, dass mit der vorliegenden Planung eine Attraktivierung vorhandener Siedlungsflächen und eine Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Siedlungsfläche durchgeführt wird. In diesem Sinn stellt die Planung eine Innenentwicklung dar. Derzeit stehen der Stadt keine Flächen zur tatsächlichen Entsiegelung bzw. zur bauleitplanerischen Vorbereitung einer Entsiegelung zur Verfügung.

3.2.4 Schutzgut Boden

Bestand (Basisszenario)

Aufgrund der Veröffentlichungen des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist Folgendes über den Boden bekannt:

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) liegt der Änderungsbereich im Bereich zweier



Einheiten und damit in deren Übergang, einerseits „Podsolige Sauerbraunerden bis Braunerde-Podsole und Rosterden aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand“ (sBD-R) und andererseits „Gleye bis Humusgleye aus Niederungssand“ (sG-M).

Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) liegt der Änderungsbereich im Bereich zweier Einheiten und damit in deren Übergang, einerseits „Moorerde, Moor, Torf“ (oQh) und andererseits „Niederterrassen, Talsand“ (f3QW).

Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) liegt der Änderungsbereich im Bereich von „Quartäre Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen, mit Auelehmbedeckung, in der Regel > 1 m mächtig“.

Geotope gibt es im Änderungsbereich und der Umgebung keine.

Der Boden im Geltungsbereich weist in der Nähe zur Uchte einen sehr geringen Grundwasserflurabstand von < 1 m unter Geländeoberfläche auf (uGOF) und nimmt nach Südwesten bis hin zum Intervall von 2 - 10 m uGOF zu.

Der Änderungsbereich ist zu rd. 69 % eine gewerblich genutzte Siedlungsfläche, die bei überschlägiger Betrachtung als vollständig bebaut gewertet werden kann, und zu rd. 31 % eine weitgehend nicht mehr bebaute Grünfläche. Die Grünfläche ist eine Brachfläche, die nach Aufgabe der vorherigen militärischen Nutzung und Beräumung des Geländes in den 1990er Jahren entstanden ist.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Im Bereich der bisher dargestellten Grünfläche ist die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich der im Zusammenhang bebauten, gewerblich genutzten Flächen wird mit der vorliegenden Planung kein erstmaliger Eingriff bauleitplanerisch vorbereitet.

Mit der vorliegenden Planung wird die bauliche Wiedernutzung der brach gefallenen Fläche bauleitplanerisch vorbereitet. Dadurch wird im Bereich der bisherigen Grünfläche die Versiegelbarkeit des Bodens vergrößert. Im Bereich der Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen stark beeinträchtigt bis weitgehend zerstört. Das ist ein erheblicher anlagenbezogener Eingriff in das Schutzgut Boden, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit Nutzungsbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut wird nicht gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Der bestimmende Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und damit zur Minimierung des Eingriffs in den Boden ist der Umstand, dass mit der vorliegenden Planung eine Attraktivierung vorhandener Siedlungsflächen und eine Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Siedlungsfläche durchgeführt wird. In diesem Sinn stellt die Planung eine Innenentwicklung dar. Derzeit stehen der Stadt keine Flächen zur tatsächlichen Entsiegelung bzw. zur bauleitplanerischen Vorbereitung einer Entsiegelung und zur Rekultivierung des Bodens zur Verfügung.

3.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand (Basisszenario)

Im Änderungsbereich gibt es keine **Oberflächengewässer**. An den Änderungsbereich grenzt teilweise nordöstlich das Flurstück der Uchte an. Die Uchte ist ein Gewässer I. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Osterburg.



Dem rechtsverbindlich festgelegten **Überschwemmungsgebiet** der Uchte liegen die durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) ermittelten Flächen zugrunde, die von einem Hochwasser mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen werden, einem statistisch 100-jährlichem Ereignis „**HQ₁₀₀**“. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets kann im Sachsen-Anhalt-Viewer ³⁵ eingesehen werden. Das Überschwemmungsgebiet liegt im Nahbereich der vorliegenden Planung ausschließlich innerhalb des Flurstücks der Uchte.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus weit-überwiegend in einem **Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten** nach § 78b (Bundes-) Wasserhaushaltsgesetz. Die Abgrenzung des durch den LHW ermittelten Risikogebiets folgt dem vorausberechneten Bereich, der durch ein Hochwasser mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen wird (200-jährliches Ereignis bzw. Extremereignis ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen **HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}**). Eine Abbildung ist im Kap. 2.5 „Überflutung: Hochwasserschutz, Starkregenengefahr“ sowie im Internet im Sachsen-Anhalt-Viewer zu finden ³⁶. Entsprechend der Modellbetrachtung würde ein Elbehochwasser ohne wirksame Abschirmung durch den Deich zwischen Tangermünde und Hämerten weite Flächen über Stendal und Goldbeck erfassen, um bei Walsleben wieder in das Flutgebiet der Elbe überzugehen, quasi als Nebenarm der Elbe. In Stendal (Kernstadt) sind davon große Teile des Stadtgebiets etwa östlich des Ostwalls betroffen.

Das Plangebiet ist von **Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen** betroffen. Die Prognose-Szenarien basieren einerseits auf einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis (100-jährlich; geringere Beeinträchtigungsstufe) und andererseits auf einem extremen Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h; höhere Beeinträchtigungsstufe). Eine Abbildung des Extrem-Szenarios ist im Kap. 2.5 „Überflutung: Hochwasserschutz, Starkregenengefahr“ zu finden. Im Sachsen-Anhalt-Viewer werden die Simulationsergebnisse beider Starkregenszenarien ³⁷ mit Aussagen zu maximalen Überflutungstiefen, maximalen Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen bereitgestellt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Grundwasserkörpers** „Atmärkische Moränenlandschaft (Uchte)“ (DE_GB_DEST_MBA 3). Sein chemischer Zustand ist ‚gut‘, der mengenmäßige ebenso. Im Änderungsbereich befindet sich keine Grundwasser-Messstelle. Der Boden im Geltungsbereich weist in der Nähe zur Uchte einen sehr geringen Grundwasserflurabstand von < 1 m unter Geländeoberfläche (uGOF) auf und nimmt nach Südwesten bis hin zum Intervall von 2 - 10 m zu. Nach dem Grundwasser-Kataster ist die flächenhafte Grundwassergeschützt-heit tlw. ‚gering‘ und tlw. ‚sehr gering‘. Das nächstliegende Wasserschutzgebiet in Stendal-Uenglingen liegt rd. 2,9 km westlich des Änderungsbereichs.

Aufgrund der Verschmutzung des Grundwassers durch frühere Geländedenutzungen (Altlast) ist eine Nutzungsgenehmigung ausgeschlossen. Der Grundwasserschaden wird derzeit saniert.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Im Bereich der bisher dargestellten Grünfläche ist die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung nicht zulässig.

³⁵ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Gewässer >Überschwemmungsgebiete.

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

³⁶ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Gewässer >Hochwassergefahren- und -risikokarten:

>Wassertiefen bei Hochwasser mit niedriger... und >Anschlaglinie bei Hochwasser mit niedriger...

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

³⁷ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Natur und Umwelt >Hinweiskarte Starkregenengefahren.

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).



Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Da die vorliegende Planung außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀ der Uchte liegt, wird sie einerseits durch dessen Nutzungsbeschränkungen nicht betroffen und hat andererseits keinen Einfluss auf das Rückhaltevolumen oder das Abflussvermögen des Überschwemmungsgebiets.

Im Änderungsbereich werden im Risikogebiet HQ₂₀₀/ HQ_{extrem} Wassertiefen von bis zu 2 m vorausgerechnet. Aufgrund der besonderen Großflächigkeit des Risikogebiets HQ₂₀₀/ HQ_{extrem} und die relativ randliche Lage des Änderungsbereichs am Risikogebiet werden die anlagenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nur mittlere gewertet, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit nutzungsbedingten Auswirkungen wird nicht gerechnet.

Die Hinweiskarte Starkregengefahr zeigt im Extrem-Szenario im Änderungsbereich bei der zum Berechnungszeitpunkt vorhandenen Topographiesituation Wasserstandstiefen von bis zu 61 cm (Klickpunktabfrage), bei Fließgeschwindigkeiten von weitgehend 0,2 bis unter 0,5 m/s. Es handelt sich dabei um mehrere separate Flächenzusammenhänge; es bildet sich keine weiträumige Abflusssrinne aus. Die Auswirkungen der Planung auf den Schutzgutaspekt Starkregengefahr wird daher als mittlere gewertet, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit nutzungsbedingten Auswirkungen wird nicht gerechnet.

Im Bereich der im Zusammenhang bebauten, gewerblich genutzten Flächen wird mit der vorliegenden Planung kein erstmaliger Eingriff bauleitplanerisch vorbereitet. Daher bewirkt sie dort auch keinen Eingriff in den Schutzgutaspekt Grundwasser.

Mit der vorliegenden Planung wird die bauliche Wiedernutzung der derzeit ungenutzten Fläche bauleitplanerisch vorbereitet. Dadurch wird im Bereich der bisherigen Grünfläche die Versiegelbarkeit des Bodens vergrößert. Das durch die Versiegelung gesammelte Niederschlagswasser kann über unversiegelte Grundstücksteile versickert werden oder der Regenwasserleitung in der Arneburger Straße zugeführt werden. Infolge der Versiegelung wird ggf. die Versickerung zurückgehen. Das ist ein erheblicher anlagenbezogener Eingriff in den Schutzgutaspekt Grundwasser, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit Nutzungsbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut wird nicht gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Andere Schutzmaßnahmen gegen den Belastungsfall eines Extremhochwassers bzw. eines Hochwassers mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit HQ₂₀₀/ HQ_{extrem} als die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Elbedeichs sind weder funktional noch finanziell vorstellbar. Ein zum Elbedeich alternativer, eigener Hochwasserschutz der Stadt Stendal gegen diese Gefahrensituation des Elbehochwassers HQ₂₀₀/ HQ_{extrem} erscheint technisch nicht sinnvoll.

Der Verzicht auf eine bauliche Nutzung der derzeit als Grünfläche dargestellten Fläche der vorliegenden Planung würde zwar die Gefährdung von Menschen und materiellen Werten auf dieser Fläche selbst verhindern. Die weitere schon bauliche genutzte Fläche des Änderungsbereichs sowie die übrige vom Hochwasser betroffene Fläche der Kernstadt Stendal können dadurch aber nicht nennenswert entlastet werden.

Die vorliegende Planung, eine bauliche Nutzung, auf Basis des historisch gewachsenen Siedlungsbestands, wird daher als vertretbar erachtet. Sie entspricht damit auch der Siedlungsentwicklung, wie sie für diese Stelle im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans enthalten war. Eine Rückbauentwicklung weiterer Teile des Gewerbes am Langen Weg und östlich der Arneburger Straße, nach Südwesten bis zur Höhe Arneburger Straße 21 (Gastronomie), wird nicht als Option betrachtet. Es wird den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern daher grundsätzlich empfohlen, zusätzlich zu den staatlichen und kommunalen



Maßnahmen des Hochwasserschutzes im Rahmen einer selbstständigen Eigenvorsorge eine Gefahrenbegrenzung bei der Bebauung und beim Ausbau vorzusehen.

3.2.6 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand (Basiszenario)

Das Stadtgebiet ist Teil der Landschaftseinheit „Östliche Altmarkplatte“, deren Klima ist ein Binnentieflandklima im subatlantisch-subkontinentalen Übergangsbereich.

Der Änderungsbereich ist in seinem gewerblich genutzten Bereich maßgeblich durch die vorhandenen Bebauungen und Flächenversiegelungen geprägt. Inmitten dieser gibt es allerdings auch eine kleine zusammenhängende Fläche mit dichtem Gehölzbewuchs. Auch der derzeit brachliegende, aufgelassene Teil des Alten Lagers weist neben der flächigen Ruderalflur noch einen ausgebauten Weg auf, ein Rest der aufgegebenen Nutzung.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Im Bereich der bisher dargestellten Grünfläche ist die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird die bauliche Wiedernutzung der brach gefallenen Fläche bauleitplanerisch vorbereitet. Dadurch wird im Bereich der Ruderalfläche die Versiegelbarkeit des Bodens vergrößert, was im Bereich der Bebauung kleinräumig zu höheren Oberflächentemperaturen und einer darauf aufbauenden Thermik führt. Jedoch sind die Neuversiegelungen nur relativ kleinflächig und liegen am östlichen Rand auch zum Teil sehr nah an vorhandenen Gehölzflächen, die dadurch die neu entstehenden Gebäude teilweise verschatten. Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als mittelhoch gewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Auf der nachfolgenden Planungsebene können Anpflanzungsfestsetzungen getroffen werden, welche die Planfläche durchgrünen und so die Kaltluft- und Frischluftzufuhr verbessern und die Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduzieren. Hierdurch könnten die eben skizzierten Auswirkungen minimiert bis kompensiert werden.

Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Seit dem 1. Juli 2024 ist das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) in Kraft getreten. Hieraus ergeben sich weitreichende Pflichten zur integrierten Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung für Träger öffentlicher Aufgaben. Hierbei ist insbesondere auf § 8 Berücksichtigungsgebot zu verweisen, gemäß dessen die *"Träger öffentlicher Aufgaben [...] bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung [...] fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen haben. Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere*

- 1. Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,*
- 2. Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,*
- 3. Bodenerosion oder*
- 4. Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts."*

Es ist zudem *"zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden."*



In o. g. Kontext ist eine integrierte Betrachtung und eine zusammenfassende Darstellung aller Planungsaspekte, die zur Klimaresilienz des Planungsgebietes beitragen, zielführend und entsprechend bei der Prognose des Umweltzustandes mit und ohne Durchführung der Planung zu behandeln. Insbesondere Aspekte zur Prävention des urbanen Hitzeinseleffekts, der Überflutungsvorsorge (Prävention Starkregenereignissen) und der ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser i.S.d. Schwammstadtgedankens sind hierbei anzuführen und zusammenfassend darzustellen.

Zu den möglichen Maßnahmen einer Klimaanpassung dient die Bepflanzung von Dächern und Fassaden. Diese Bepflanzungen haben durch Verschattungen und die Speicherung von Wasser einen kühlenden Effekt auf die Umgebung und reduzieren so den Wärmeinseleffekt. Zudem dient die Speicherung von Wasser bei Starkregenereignissen dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten und so die mögliche Intensität von Überflutungen zu reduzieren. Auch eine Bepflanzung von unbebauten Flächen, gerade in Gebieten mit starker Topographie, kann eine mögliche Bodenerosion durch Wasser und Wind reduzieren. Weiter sind Zisternen unterhalb von Gebäuden denkbar, welche Niederschlagswasser speichern und so mögliche Hochwasserfolgen mindern. Zudem können sie als Wasserquelle für die Bewässerung dienen, wodurch dem Fördern von Grundwasser und der damit einhergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels ebenfalls entgegengewirkt wird. Des Weiteren sollten Flächen, wie die Fassaden und das Dach möglichst hell gestaltet werden, um möglichst viel Sonneneinstrahlung zu reflektieren und somit die Erwärmung der Oberflächen zu reduzieren. Auch sollten Flächen wie Wege, welche nicht unbedingt vollversiegelt werden müssen, versickerungsoffen gestaltet werden. Um den Wärmeinseleffekt weiter zu reduzieren, sind auch eine geringe Baudichte und Bauhöhe entscheidend ³⁸.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können die Planflächen bebaut werden, da eine Klimaanpassung gewährleistet ist.

3.2.7 Schutzgut Landschaft

Bestand (Basisszenario)

Der Änderungsbereich liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe zu einem. Das nächstliegende ist:

- Landschaftsschutzgebiet „Arneburger Hang“ (LSG 9 SDL):
Ca. 8,4 km östlich des Änderungsbereichs.

Der Änderungsbereich ist Teil des Stendaler Lands (BfN-Kennziffer 86200), im Außenbereich eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Nach der Landschaftsgliederung des Landschaftsprogramms Sachsen-Anhalt ist der Änderungsbereich Teil der Stadtlandschaft Stendal in der Landschaftseinheit „Östliche Altmarkplatte“.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Im Bereich der bisher dargestellten Grünfläche ist die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Als Teil der Stadtlandschaft wird das Landschaftserleben durch die Planung einer gemischten Baufläche nicht verändert.

³⁸ www.stadtklima-stuttgart.de/index.php?klima_waermeinsel;
Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz.



Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht notwendig, da kein erheblicher Eingriff geplant wird.

3.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand (Basisszenario)

Altlasten

Der im Änderungsbereich überplante Flächenanteil des ehemaligen Alten Lagers ist als Altlast „Altes Lager, nördlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 1107; andere Bezeichnung: 05MAGD 020B) bekannt mit einer Verschmutzung des Grundwassers. Zur Sanierung der Grundwasserverschmutzung bestehen mehrere Brunnen, tlw. auch im Änderungsbereich sowie eine Leitung, durch die das gereinigte Grundwasser der Uchte zugeführt wird. Diese Leitung verläuft im östlichen Änderungsbereich.

Denkmalschutz

Baudenkmale gibt es im Änderungsbereich keine, jedoch befinden sich welche zum einen südlich angrenzend im Bereich Arneburger Straße 24 und 28 (vier Speichergebäude des Alten Lagers, für das Heeresverpflegungsamt der Wehrmacht des Deutschen Reiches 1939-1940 in Typenbauweise errichtet und 1945-1991 durch die Streitkräfte der Sowjetunion als Versorgungsbasis genutzt) sowie westlich im Bereich Arneburger Straße 140 und 140 a-m (mehrere Gebäude der GEG Gemüse- und Obstkonserverfabrik Stendal, in der DDR als VEB OGEMA Stendal weiterbetrieben).

Der Änderungsbereich liegt weitgehend im Fundbereich eines bekannten archäologischen Bodendenkmals.

Nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gilt für Denkmale eine Erhaltungspflicht, die sich bei Baudenkmalen auch auf das Erscheinungsbild der Umgebung erstreckt. Deshalb sind Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Änderungsbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Stendal zu stellen. Die Behörde steht auch vor einem Genehmigungsantrag beratend zur Verfügung.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Im Bereich der bisher dargestellten Grünfläche ist die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung nicht zulässig. Die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht ist zu beachten.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die bauliche Nutzung kann zu erheblichen Auswirkungen auf die Anlagen zur Altlasten-/Grundwassersanierung sowie auf die Baudenkmale der Umgebung und die archäologische Fundstelle im Untergrund führen, beginnend mit der Bauphase. Nach der baubedingten (Zer-)Störung wird nicht mit weiteren anlagenbedingten oder mit nutzungsbezogenen Beeinträchtigungen gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Der Schutz der Anlagen zur Altlasten-/Grundwassersanierung ist zu beachten.

Die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht ist zu beachten.



3.2.9 Wechselwirkungen von Schutzgütern

Bestand (Basisszenario)

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/ Luft als auch mit den Schutzgütern Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. War bislang die Gewerbenutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig der Siedlungsbereich einer gemischten Baufläche sein, die auch das Wohnen beinhaltet.

Kumulative Vorhaben, die bei der Prüfung einzubeziehen wären, sind der Stadt nicht bekannt.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Im Bereich der bisher dargestellten Grünfläche ist die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Besondere Auswirkungen auf die Wechselwirkung von Schutzgütern werden nicht erwartet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht notwendig, da kein erheblicher Eingriff geplant wird.

3.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans, am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) in der Nähe zu vorhandenen Handelsnutzungen und zur Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und Wohnen zu ermöglichen, besteht keine räumliche Alternative, da genau dieser Ortseingang durch die Planung positiv verändert werden soll.

Ein Verzicht auf die Planung würde auch bedeuten, dass auf die aktive städtebauliche Beeinflussung der Ortseingangssituation verzichtet wird.

3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im Umfeld des Änderungsbereichs.

3.5 Zusatzangaben

3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionaler Entwicklungsplan) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zu dem Änderungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches und der einschlägigen Fachgesetze und Regelwerke ausgewertet. Zusätzlich erfolgten Datenabfragen im Sachsen-Anhalt-Viewer, dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt und den Kartendiensten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt.



Zur konkreten Planung konnte auf eine Untersuchung zu Tierarten zum Bebauungsplan Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ zurückgegriffen werden.

Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 BauGB aufgefordert sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Mitgeteilte umweltrelevante Belange sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt bereitet die Änderung des Flächennutzungsplans zunächst nicht vor, da der Plan vom Grundsatz her nicht auf Vollzug ausgelegt ist.

In Bezug auf die erwartbaren erheblichen Auswirkungen durch Versiegelungen des Bodens und der Beeinträchtigungen für betroffene Tierarten wird durch Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ bzw. durch Maßnahmen während der Bauausführung soweit reduziert werden können, dass in der Gesamtschau keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen bzw. verbleiben.

3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die vorliegende Planung wird aufgestellt, um am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) in der Nähe zu vorhandenen Handelsnutzungen und zur Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und Wohnen zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird einerseits die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und andererseits der Bebauungsplan Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ aufgestellt.

Beim Schutzgut Mensch kommt es bei einer Nutzung zum Wohnen aufgrund der bekannten Altlast infolge vorhergehender Nutzungen des Alten Lagers und durch Schallimmissionen aufgrund angrenzender Nutzungen zu erheblichen Auswirkungspotenzialen. Diese können im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans auf ein nicht-erhebliches Maß verringert bzw. verhindert werden. Die Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregenereignissen entstehen maßgeblich auf den jeweiligen Flurstücken und nicht durch Einwirkungen von außen. Sie können daher durch eigenverantwortliche Maßnahmen im Rahmen der Nutzungen gehandhabt werden. Die Gefährdung durch ein Extremhochwasser der Elbe ist nicht durch Maßnahmen der Stadt reduzierbar, da sehr große Teile des Stadtgebiets betroffen sind und der Ort der Ursache außerhalb des Stadtgebiets liegt. Auch bei diesem Gefährdungspotenzial wird auf die Pflicht zur eigenverantwortlichen Begrenzung der Gefahrenauswirkungen hingewiesen.

Beim Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ sind im Rahmen der Bebauungsplanung die erstmals entstehenden erheblichen Auswirkungen infolge der zulässigen Versiegelung zu bilanzieren und auszugleichen.

Beim Schutzgut Fläche wird der erhebliche Eingriff durch Versiegelung durch die Nutzung eines ehemals baulich genutzten Bereichs (Flächenkonversion) abgemildert.

Das Schutzgut Boden wird durch die erwartbare Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Im Rahmen der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans werden die erstmals entstehenden erheblichen Auswirkungen infolge der zulässigen Versiegelung bilanziert und ausgeglichen.

Schutzgut Wasser: Die Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregenereignissen entstehen maßgeblich auf den jeweiligen Flurstücken und nicht durch Einwirkungen von außen. Sie können daher durch eigenverantwortliche Maßnahmen im Rahmen der Nutzungen gehandhabt werden. Die Gefährdung durch ein Extremhochwasser der Elbe ist nicht durch Maßnahmen der Stadt reduzierbar, da sehr große Teile des Stadtgebiets betroffen sind und der Ort der Ursache außerhalb des Stadtgebiets liegt. Auch bei diesem Gefährdungspotenzial wird auf die Pflicht zur eigenverantwortlichen Begrenzung der Gefahrenauswirkungen hingewiesen.



Das Schutzgut Klima/ Luft wird durch die beabsichtigte erstmalige bauliche Nutzbarkeit einer relativ kleinen Fläche nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Schutzgut Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen, da sie innerhalb der Stadtlandschaft liegt.

Beim Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ gibt es erhebliche Auswirkungspotenziale auf den Teilaspekt Sachgüter in Gestalt der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Altlastensanierung sowie auf den Teilaspekt Denkmalschutz in Gestalt von in der Nähe liegenden Baudenkmalen und aufgrund der Lage im Fundbereich eines bekannten archäologischen Bodendenkmals. Der Schutz dieser Sachgüter kann durch Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans erreicht werden.

Besondere Auswirkungen auf die Wechselwirkung von Schutzgütern werden nicht erwartet.

4. Flächenbilanz

Nutzung	vor 16. Änd. FNP		nach 16. Änd. FNP	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
1. Bauflächen:	1,95 ha	69,4 %	2,84 ha	100 %
darin: gemischte Baufläche:	–	– %	2,84 ha	100 %
darin: gewerbliche Baufläche:	1,97 ha	69,4 %	–	–
2. Grünfläche Regenwasser- rückhaltebecken:	0,87 ha	30,6 %	–	–
Summe Änderungsbereich	2,84 ha	100 %	2,84 ha	100 %

5. Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist seit dem 20. Jh. Teil der Siedlungsfläche Stendals. Die Einbindung in die technischen Infrastrukturen ist über Erweiterungen der bestehenden Netze in der Arneburger Straße möglich.

6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Hochwasserschutz

Der Landkreis Stendal (Umweltamt – SG Wasserwirtschaft/ Düngung) gibt mit Schreiben vom 26.06.2025 folgende Hinweise:

- Gem. § 78a Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Hinweise zu baulichen Anpassungsmaßnahmen zum Schutz von Gebäuden und von Sachwerten in Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten (z. B. Verzicht auf Unterkellerung etc.) sind z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgeführt (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser).

Landwirtschaft

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (ALFF Altmark) gibt mit Schreiben vom 24.06.2025 folgende Hinweise zur Bestimmung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:



- Die Überplanung von Landwirtschaftsflächen als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird aus landwirtschaftlicher Sicht sehr kritisch gesehen. Nach § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt - LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.
- Nach § 7 Abs. 1 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt - NatSchG LSA i.V.m. § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG sind bei der Auswahl und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen solche vorrangig, die keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen.
- Es ist zu prüfen, ob als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Möglichkeiten der Entsiegelung baulicher Brachen, Rekultivierung von Deponien, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, Aufwertungen von vorhandenen Naturräumen, Maßnahmen der Waldumwandlung oder das Anlegen von Waldsäumen genutzt werden können.
- Ist die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen unumgänglich, sind Maßnahmen zu wählen, die in die landwirtschaftliche Produktion integriert werden können.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen sind so zu gestalten, dass Flächen mit einer regional überdurchschnittlichen Bodenwertzahl nicht in Anspruch genommen werden (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 – G 116).

Werden Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant, sind die Maßnahmen und deren Standorte mit dem ALFF Altmark abzustimmen.

Wasserwirtschaft

Der Landkreis Stendal (Umweltamt – SG Wasserwirtschaft/ Düngung) gibt mit Schreiben vom 26.06.2025 folgenden Hinweis:

An dieser Stelle wird auf § 89 Abs. 1 WHG (Haftung für Änderungen der Wasserbeschaffenheit) hingewiesen: Wer in ein Gewässer Stoffe einbringt oder einleitet oder wer in anderer Weise auf ein Gewässer einwirkt und dadurch die Wasserbeschaffenheit nachteilig verändert, ist zum Ersatz des daraus einem anderen entstehenden Schadens verpflichtet. Haben mehrere auf das Gewässer eingewirkt, so haften sie als Gesamtschuldner.

(Werden bei Bedarf nach den Planverfahren ergänzt.)

7. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 02.06.2025 bis zum 04.07.2025 durchgeführt. Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden nicht vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.07.2025 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Die Planung wurde beibehalten, die Begründung überarbeitet und um Hinweise ergänzt.



Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung auf der Website der Hansestadt Stendal und eine öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

8. Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Die vorliegende Planung wird aufgestellt, um am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 6) in der Nähe zu vorhandenen Handelsnutzungen und zur Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und Wohnen zu ermöglichen. Dazu wird eine gemischte Baufläche statt bisher eine gewerbliche Baufläche und eine Grünfläche Regenwasserrückhaltebecken dargestellt. Die Planung dient damit auch der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeits- und Wohnstätten. Der Änderungsbereich gehört seit dem 20. Jahrhundert zur baulich genutzten Siedlungsfläche der Hansestadt Stendal, auch mit dem derzeit brachliegenden und als Grünfläche dargestellten Anteil, dessen frühere Bebauung des Alten Lagers weitgehend abgetragen worden ist. Entlang der Arneburger Straße vollzieht sich ein Strukturwandel von einem Bereich gewerblich-industrieller Produktion hin zu einem Bereich mit Verwaltung, Einzelhandel und verbraucherorientiertem bzw. verbrauchernahem Gewerbe. Die vorliegende Planung vollzieht in ihrem Bereich diesen Nutzungswandel nach und ergänzt ihn.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(Wird nach den Planverfahren ergänzt)

9. Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum auf der Website der Hansestadt Stendal veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Sie 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

- BAUGB:** Baugesetzbuch i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 27.10.2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189).
- BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH:** Anordnung über Baubeschränkungsgebiete
(Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971
(GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).
- BAUNVO:** Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176).
- 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).
- BlmSchG:** Bundes-Immissionsschutzgesetz
i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021, S. 123),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189).
- BNATSchG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 48 des G vom 23.10.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 323).
- KAnG:** Bundes-Klimaanpassungsgesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).
- PLANZV:** Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189).
- ROG:** Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).
- 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), redaktionell
korrigiert durch Schreiben des Bundesministeriums UNBR vom 07.07.2017.
- WHG:** Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Landesrecht bzw. von landesweiter Anwendung/ Bedeutung

- KVG LSA:** Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288),
zuletzt geändert durch das G vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S. 128, 132).
- LAGB:** Landesamt für Geologie und Bergwesen: Kartenserver ([https://lagbwip.idu.de/
cardomap/lagb/cardoMap4Lagb.aspx?permalink=gzWQ17j](https://lagbwip.idu.de/cardomap/lagb/cardoMap4Lagb.aspx?permalink=gzWQ17j)).
- 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).
- LEP NEUAUFSTELLUNG:** Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-
Anhalt. Stand: 1. Entwurf vom 22.12.2023; Auswertung eingegangener Stellung-
nahmen nach Öffentlichkeits- & Behördenbeteiligung (29.01.2024 bis 12.04.2024).



LHW: Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt:
– Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt (GLD)
(<https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de>)
– Hochwassergefahrenkarte HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}
(www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html)

SACHSEN-ANHALT VIEWER:

www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40.
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 Entwicklungs-
plans 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 Entwicklungs-
plans 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, NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark.
Stand: 1. Entwurf vom 06.03.2025.

Hansestadt Stendal (Plangeber):

FNp STENDAL: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt (Verf.): Flächennutzungsplan
Stendal (Gebietsstand bis 31.12.1997). Wirksam seit 03.11.1999.

LANGER WEG: Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“.
In Kraft getreten am 16.04.2003.

ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE:

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.-Ing. J Funke, Irxleben:
Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungs-
bereiche der Hansestadt Stendal“. In Kraft getreten 29.05.2013.



2 Abkürzungen

§/ §§	Paragraf/ Paragrafen
©	Copyright/ Geschützte 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
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
BÜK400	Bodenübersichtskarte im Maßstab 1: 400.000
ca.	circa
dB(A)	A-bewerteter Schalldruckpegel, gemessen in Dezibel (dB)
DIN	Norm des Deutschen Instituts für Normung
DSchG LSA	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
Entw.	Entwurf
EU	Europäische Union
f	und folgende(r) [bspw. Seite, Satz, Absatz ...]
FFH	Fauna-Flora-Habitat (-Gebiet)
FNP	Flächennutzungsplan
ft MSL	foot/ feet mean sea level (= englische Fuß über Meeresspiegel)
G	Gesetz
G	Grundsatz der Raumordnung
GBI.-DDR	Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik
gem.	gemäß
GLD	Gewässerkundlicher Landesdienst des LHW
GMBI.	Gemeinsames Ministerialblatt [hier: des Bundes]
GÜK400	Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1: 400.000
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt [hier: GVBl. LSA]
ha	Hektar
HQ ₂₀₀ / HQ _{extrem}	Hochwasser mit 200-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit/ Extremereignis
Hrsg.	Herausgeber/ Herausgeberin
HÜK400	Hydrogeologische Übersichtskarte im Maßstab 1: 400.000
i.d.F.	in der Fassung
i.V.m.	in Verbindung mit
KAnG	Bundes-Klimaanpassungsgesetz
Kap.	Kapitel



Kfz	Kraftfahrzeug(e)
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
KVG LSA	Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
LAGB	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LHW	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
LK	Landkreis
LSA	Land Sachsen-Anhalt
M	Maßstab
MBI. LSA	Ministerialblatt des Landes Sachsen-Anhalt
NatSchG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
Neuaufstllg.	Neuaufstellung
NHN	Normalhöhennull
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
TK10	Topografische Karte im Maßstab 1:10.000
u.a.	unter anderem
u.GOK	unter Geländeoberkante
überarb.	Überarbeitet
Verf.	Verfasser(in)
VO	Verordnung
WG-LSA	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt
WHG	Wasserhaushaltsgesetz [Bund]
Z	Ziel der Raumordnung
zeichn.	zeichnerisch
zgl.	zugleich



3 Abbildungsverzeichnis

Nr.	Text	Seite
Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in den Grenzen der bis 31.12.1997 bestehenden Stadt Stendal	5
Abb. 2:	REP Altmark 2005	8
Abb. 3:	REP Altmark, Neuaufstellung – 1. Entwurf 2025	8
Abb. 4:	Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“: Thematischer Auszug der Festsetzungen zur Altlast und zur Altlastensanierung	16
Abb. 5:	Hochwassergefahren- und -risikokarte bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit	20
Abb. 6:	Starkregengefahren bei einem extremen Niederschlagsereignis	21

