

Bebauungsplan Nr. 62/25 „Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg – westlich BAB 14“

Stand: 21.05.2026

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand:

Fassung für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

- Öffentliche Auslegung -

Planverfasser:

Hansestadt Stendal
Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Bearbeiter: Herwig Pulver, Bennet Wiese
Telefon: 03931 65 1543
E-Mail: herwig.pulver@stendal.de

Inhalt

Rechtsgrundlagen	3
1. Anlass, Ziele und Grundzüge der Planung	4
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2 Ziel und Grundzüge der Planung	5
1.3 Geltungsbereich, Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	5
1.4 Bisheriger Rechtszustand und übergeordnete Planungen	7
1.5 Räumliche, planerische und technische Rahmenbedingungen	8
2. Planungsinhalt, Begründung der Festsetzungen	13
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
2.4 Verkehrsflächen	14
2.5 Naturschutz	15
2.6 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft“	17
2.7 Bilanzierung der eingriffsbedingten Wertminderung/-steigerung innerhalb des Geltungsbereichs	18
2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen	20
3. Auswirkung der Planung	21
3.1 Artenschutz	21
3.2 Stadtklima	21
3.3 Archäologische Kulturdenkmale	21
4. Allgemeines	22
4.1 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	22
4.2 Einsichtnahme in Rechtsgrundlagen	23

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 10).
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**KVG LSA**) vom 17. Juni 2014), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 27.12.2025 (GVBl. LSA Nr. 834)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2010 (GVBl. LSA S. 748, 762)
- **Landschaftsplan Stendal-Uchtetal**, Teil Insel, August 2007
- **Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen** im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16. 11. 2004 – 42.2-22302/2, zuletzt geändert durch RdErl. des MLU am 12.03.2009

1. Anlass, Ziele und Grundzüge der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Hansestadt Stendal übernimmt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums beziehungsweise als Oberzentraler Entwicklungsraum wichtige Versorgungsfunktionen für den Norden Sachsen-Anhalts. Des Weiteren ist die Hansestadt Stendal die größte Stadt in der Planungsregion Altmark und Kreisstadt des Landkreises Stendal. Sie bietet der Region zahlreiche kulturelle Einrichtungen, Verwaltungsstandorte, Bildungswerke, einen hohen Grad an ärztlicher und sozialer Versorgung, spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten und den Zugang zu regionalen sowie überregionalen Verkehr durch den bevorstehenden Anschluss an die Bundesautobahn 14 (A14).

Mit dem Bau der A14 ist auch der Anspruch und die Verpflichtung verbunden, einen angemessenen Brandschutz zu gewährleisten und entsprechende Infrastrukturleistungen, die das gesamte Stadtgebiet mit seinen Stadt- und Ortsteilen berücksichtigt, vorzuhalten.

Die Hansestadt Stendal unterhält 25 Ortsfeuerwehren in 31 Ortsteilen. Basierend auf dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG LSA) und der darauf begründeten Verordnung über die Mindeststärke und -ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren (MindAusrVO-FF), hat die Hansestadt Stendal eine Risikoanalyse und einen Brandschutzbedarfsplan erstellt.

Ausgehend von der Gemeinde- und Feuerwehrstruktur sowie der zugrunde gelegten Personal- und Einsatzdaten, erfolgte eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der Gemeindefeuerwehr insgesamt sowie der einzelnen Ortsfeuerwehren, mit dem Ergebnis, dass ein Zusammenwirken der Ortsfeuerwehren optimiert werden soll.

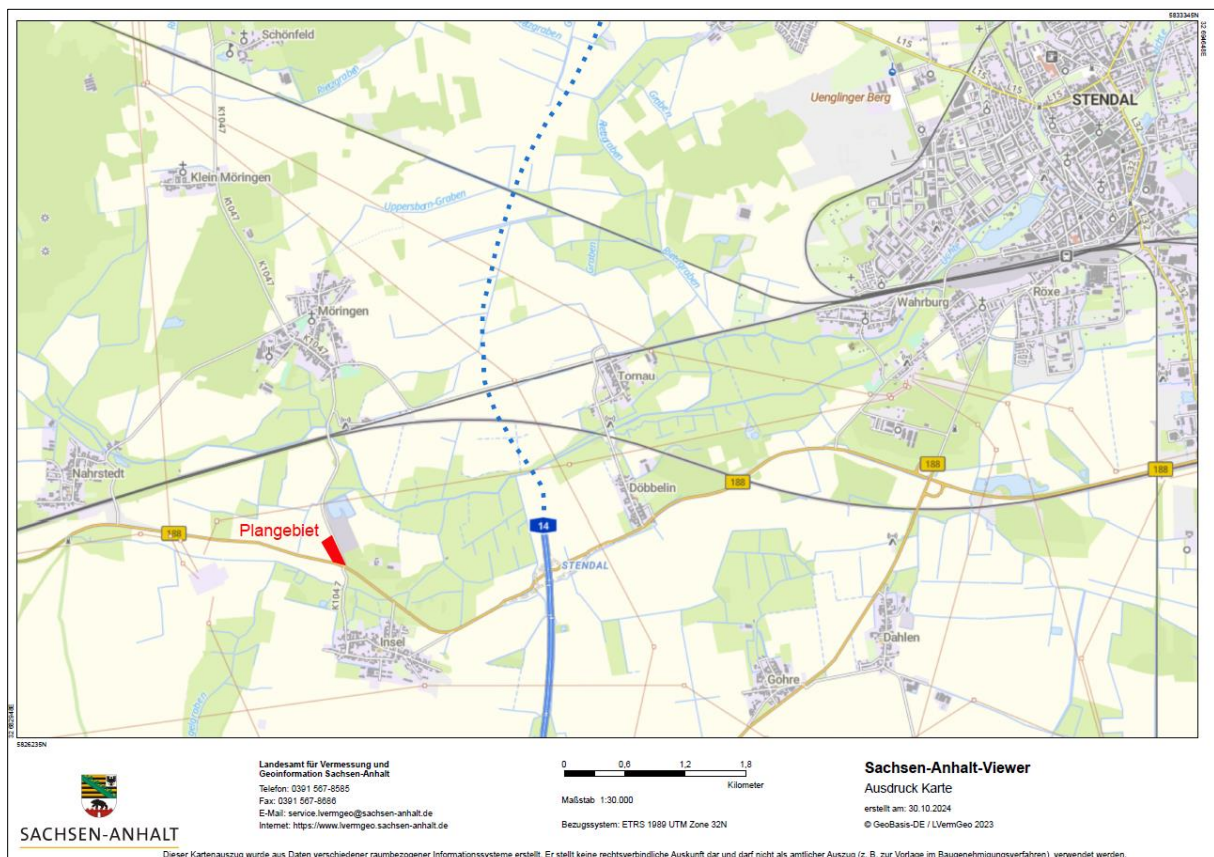


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebietes

Erforderliche Baumaßnahmen in den Feuerwehrräusern der Ortsfeuerwehr wurden ebenfalls untersucht, mit dem Ergebnis, dass der Neubau der FFW Hillberg einerseits die Ortsfeuerwehren Insel, Döbbelin, Tornau, Möringen und Nahrstedt ersetzen und andererseits die brandschutztechnische Sicherheit des Autobahnbetriebs gewährleisten kann.

Die zukünftige Freiwillige Feuerwehr Hillberg (FFW Hillberg) soll auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet werden. Diese Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Bei Bauvorhaben im Außenbereich sind besondere Anforderungen des Planungsrechts nach BauGB zu beachten. Eine Feuerwehr gehört nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls nicht gegeben, da öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt sind.

Zur Realisierung des Vorhabens „Neubau der FFW Hillberg“ ist daher ein Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zudem eine Umweltprüfung durchzuführen, wobei die erwartbaren Umweltauswirkungen zu ermitteln und im Rahmen eines Umweltberichts darzulegen sind.

Der Bebauungsplan wird in der Abteilung 3.1 Planung & Stadtentwicklung des Fachbereichs III der Hansestadt Stendal erstellt. Der Umweltbericht wird von dem Planungsbüro Stadt und Land, Hohenberg-Krusemark erarbeitet.

1.2 Ziel und Grundzüge der Planung

Ziel dieser Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den „Neubau der FFW Hillberg“ auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen. Zu diesem Zweck soll diese Flächen zukünftig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden.

Der Bau und Betrieb der Autobahn BAB 14 stellen besondere Anforderungen an den Brandschutz und somit auch an den zukünftigen Standort und die Dimensionierung der Feuerwehr Hillberg. Im Jahr 2026 erreicht der Neubau der A14 das Gemeindegebiet der Hansestadt Stendal. Im Laufe des Jahres 2026 soll die A 14 zunächst bis zur Anschlussstelle Stendal (AS Stendal), zwischen Döbbelin und Insel freigegeben werden. Anschließend (*voraussichtlich im Jahr 2027*) erfolgt dann die Freigabe bis zur Anschlussstelle Stendal-Mitte (AS Stendal-Mitte), zwischen Uenglingen und Schernikau.

Im geographischen Mittelpunkt der Hansestadt Stendal gelegen und circa 2 km entfernt von der A 14 Anschlussstelle Stendal, soll die zukünftige Freiwillige FW Hillberg mit Beginn ihrer Inbetriebnahme, die allgemeine Leistungsfähigkeit der Ortsfeuerwehren stärken, insbesondere aber auch mit Blick auf die Sicherung der nahegelegenen Autobahn, einen dringend erforderlichen Beitrag zur besseren Koordinierung und Gewährleistung der technischen und personellen Einsatzbereitschaft der Feuerwehr vor Ort leisten.

Die Hansestadt Stendal hat das betreffende Grundstück, auf welchem der Neubau der FFW Hillberg realisiert werden soll, gemäß Beschluss des Stadtrats vom 25.04.2022 erworben.

1.3 Geltungsbereich, Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zwischen der Bundesstraße B188 und der Kreisstraße K1047, in der Gemarkung Insel, Flur 10, Flurstück 178 und umfasst 16.592 m². Er liegt ca. 700 m Luftlinie nördlich des Ortsteils Insel, auf einer Fläche zwischen der B188 und der K1047. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Süden (südlich der B188) grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an das Gebiet an. Im Osten (östlich der K1047) befindet sich ein aktives Kiesabbaugebiet (Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, Nr. XXI „Insel“, siehe Pkt. 1.4).

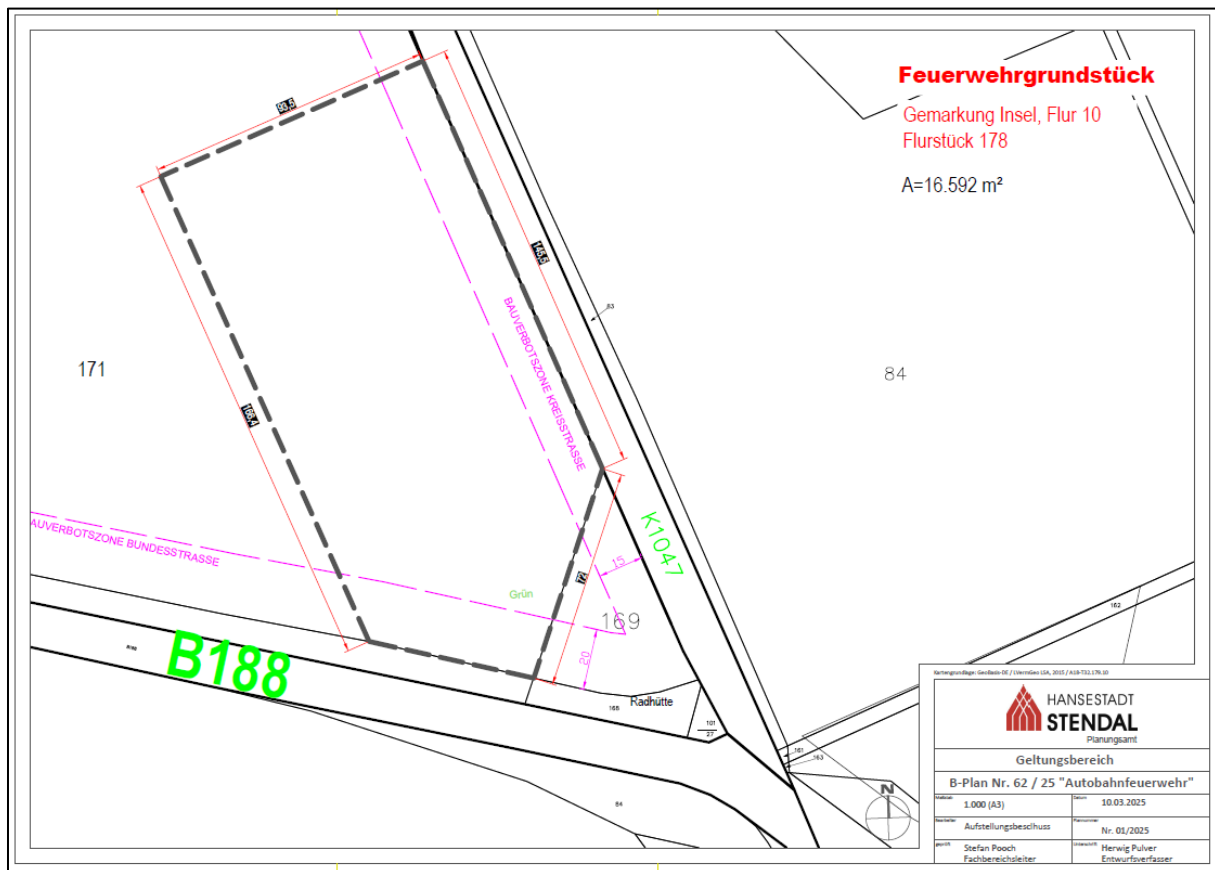


Bild 2: Plangebiet

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat am 26.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62/25 „Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg - westlich BAB 14“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 178, Flur 10, Gemarkung Insel, mit einer Gesamtfläche von 16.592 m² und wird begrenzt:

im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 179, Flur 10, Gemarkung Insel,
 im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 151, Flur 10, Gemarkung Insel,
 im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 169, Flur 10, Gemarkung Insel,
 im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 170, Flur 10, Gemarkung Insel,
 im Südwesten durch die untere nordöstliche Grenze des Flurstücks 179, Flur 10, Gemarkung Insel.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau FFW Hillberg ist das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung zum Flächennutzungsplan erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans, wird unter Berücksichtigung der abgegebenen Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt (Öffentliche Auslegung).

1.4 Bisheriger Rechtszustand und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP)

Im LEP 2010 ist ein Teil des nordwestlichen Plangebiets als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt. Ein Konflikt mit der Bauleitplanung besteht nicht, da nur ein kleiner Bereich des Plangebiets betroffen ist und das besagte Vorranggebiet für Hochwasserschutz im neuen 2. Entwurf zur Neuaufstellung des LEP von 2025 nicht mehr dargestellt wird.

Im neu aufzustellenden LEP 2030 erfolgt unter G 4.5-2 eine Darstellung „Rettungsdienst, Feuerwehr und Katastrophenschutz (s. Umweltbericht, S. 11).

Mit dem Bebauungsplan werden bereits die Ziele und Grundsätze des LEP 2030 umgesetzt.

Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP-A)

Gemäß des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP-A) liegt das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems – Nr. 12 „Uchte-Tanger-Quellen“ (Z 5.6.3.6. REP-A 2005).

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, Nr. XXI „Insel“ (Z 7.1.4-1 aus 1. Entwurf zur Neuaufstellung des REP-Altmark von 2025).

Landschaftsplan Insel

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Insel.

Für das Gebiet wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Stendal-Uchtetal 2007 ein Landschaftsplan erstellt. Er trifft Aussagen zu Schutzgebieten, Schutzobjekten, Bodeneigenschaften und Bodenbelastungen, Hydrologie, Klima / Luft und schlägt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Landschaftspläne sind nach § 11 NatSchG in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Relevant sind die Aussagen des Landschaftsplans bezüglich Ertragspotenzial des in Anspruch genommenen Boden, der als überdurchschnittlich hoch (4 bis 5 von 6 Punkten) bewertet wird.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet des Ortsteils und der Ortschaft Insel gibt es noch keinen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan (FNP) „Hansestadt Stendal“, der auch die Ortschaft Insel umfassen wird, befindet sich im Aufstellungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Derzeit wird der Vorentwurf des FNPs erarbeitet. Die FFW Hillberg soll im Flächennutzungsplan zukünftig als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.

Im zukünftigen FNP werden die naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anhand der Untersuchungen des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen usw.) dargestellt.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden verschiedene Standorte für die Positionierung der Feuerwehr untersucht. Als Alternativstandort wurde eine Ackerfläche im Kreuzungsbereich Insel an der B 188 (Teil von Flurstück 175/17, Flur 5, Gemarkung Insel) untersucht. Gemäß der Karte V „Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsplans Insel, weist das Landschaftsbild des Standorts eine immerhin mittlere Qualität auf. Da an diesem Standort der Aufbau einer aufwändigen und ökologisch belastenden Verkehrskreuzung erforderlich gewesen wäre, wurde der Standort verworfen.

Eine weitere Standortalternative befindet sich südlich der B 188 und nordöstlich der Ortslage Insel (Teil von Flurstück 20, Flur 9, Gemarkung Insel). Auf dem Grundstück befindet sich jedoch ein Graben, der gemäß Karte IV „Schutzgebiete und Schutzgebiete“ einen bedeutsamen Lebensraum und Habitat gefährdeter Arten und ein Vorkommen geschützter Arten bildet. Gemäß der Karte V „Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsplans Insel, ist das Landschaftsbild des Standorts von hoher Qualität. Durch den Graben, der der Entwässerung (Regenwasser) der Fläche und der angrenzenden Grundstücke dient, ist das Grundstück nur eingeschränkt nutzbar. Auch aus diesem Grund wurde dieser Standort verworfen.

Der final ausgewählte Standort, damals Teil von Flurstück 171, heute Flurstück 178, Flur 10, Gemarkung Insel, ist letztendlich am besten geeignet. Bei dem Standort ist nur eine geringe Qualität gemäß der Karte V „Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsplans Insel zu verzeichnen. Der Standort weist eine verkehrstechnische Lagegunst auf, die eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise ermöglicht.

1.5 Räumliche, planerische und technische Rahmenbedingungen

Topographie

Das Plangebiet liegt mit ca. 38 m Meereshöhe am Südwesthang des ca. 10 ha umfassenden und ca. 41 m ü. NN hohen Hillberg, der u. a. als Kies- und Sandabbaugebiet diente. Nördlich des Hillberg erstreckt sich die hier ca. 32 m ü. NN tiefe Uchte-Niederung. Gemäß Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt gehört das Plangebiet zu den „Östlichen Altmarkplatten“. Hier dominiert die landwirtschaftliche Nutzung auf zum Teil sehr hochwertigen Böden.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der B 188 und westlich der K 1047 nach Möringen. Die voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellte entfernte Anschlussstelle der Bundesautobahn BAB 14 Stendal liegt ca. 2 km östlich des Plangebiets. Dies wird zu einer erhöhten Verkehrsdichte auf der B 188 führen. Auswirkungen auf die Nutzung im Plangebiets oder die An- und Abfahrten zum Plangebiet durch die Feuerwehr sind nicht zu erwarten.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die K 1047.

Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser

Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers soll dezentral auf dem Grundstück erfolgen. Für die Verkehrsflächen erfolgt die Entwässerung mit Ausnahme des Hallenvorfeldes flächenhaft über straßenbegleitende, flache Versickerungsmulden.

Schmutzwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserentsorgung des Gebäudes werden die Grundleitungen einer dezentralen Kleinkläranlage zugeführt. Diese wird an der Ostseite des Gebäudes errichtet und erhält einen Ablauf in eine Versickerungsanlage.

Trinkwasser, Strom und Telekommunikation

Die Trinkwasser- Strom- und Telekommunikationsversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz.

Heizung

Die Energieversorgung des Gebäudes soll mehrheitlich auf Basis erneuerbarer Energien erfolgen. Die Wärmeversorgung wird voraussichtlich über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe bereitgestellt.

Nutzungsspezifische Anlagen

Eine Tankstelle zur Betankung der Einsatzfahrzeuge ist erforderlich. Diese wird mit dem Dieselvorratsbehälter für das Notstromaggregat kombiniert und in der Nordwestecke des Grundstücks aufgestellt.

Freiflächen und Landschaft

Gemäß Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt gehört das Plangebiet zu den „Östlichen Altmarkplatten“.

Der Landschaftsplan 2007 und der beiliegende Umweltbericht 2025 weisen im Gebiet keine schützenswerten Biotope aus.

Eine Altlastverdachtsfläche (0449) liegt im Bereich des Plangebiet und eine (0448) auf der anderen Straßenseite der K 1047, gegenüber des Plangebiets.

Zwei archäologische Fundstellen finden sich ebenfalls gegenüber des Plangebiets.

Aufgrund des starken anthropogenen Einflusses durch die Bewirtschaftung als Intensivacker ist die Beurteilung der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation nur eingeschränkt möglich.

Im Zuge des geplanten Vorhabens sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches das Feuerwehrgebäude, technische Anlagen, Zufahrten, Wege, Versickerungsmulden und ein Übungsplatz entstehen.

Schutzgut Flora

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es durch die Flächeninanspruchnahme zum Verlust von intensiv genutzter Ackerfläche sowie Ruderalfluren, während vorhandene Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Schutzgut Fauna

Im Zuge der bau- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahme werden Lebensräume von Bodenbrütern, wie Grauammer, Rebhuhn und Feldlerche sowie potenzielle Lebensräume der Zauneidechse in Anspruch genommen. Für diese Arten wurden Vermeidungs- (V12 bis V15b) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind die Anlage eines Ruderalstreifen (für Grauammer und Rebhuhn) und einer 3.000 m² großen Brachfläche (für Feldlerche) in Planung. Desweiteren soll die potentielle Habitatfläche der Zauneidechse beibehalten (Gebüsche an der K 1047) werden.

Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Fauna wird über artenschutzrechtlich bedingte Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als vollständig kompensierbar bewertet.

Grundlage ist das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (s. Tabelle 9 des Umweltberichts). Nach Berücksichtigung der Maßnahmen erfolgt nach Fertigstellung des geplanten Vorhabens eine Aufwertung der Fläche um 561 Bewertungspunkte.

Schutzgut Boden

Durch die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme werden stark anthropogen geprägte Böden voll- und teilversiegelt. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die betroffenen Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Im vorliegenden Fall sind durch den Eingriff Böden betroffen, welche durch mehrjährige intensive Ackernutzung anthropogen geprägt sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bodenregion der „Altmoränenlandschaften“ in der Bodenlandschaft „Überregionalen Urstromtäler und Niederrungen“ und umfasst die Bodenform „Lehm - Humusogleye bis Anmoorgleye“ mit einem hohen bis sehr hohen Ertragspotenzial;

zudem ist das Plangebiet als Suchraum für seltene Bodenformen ausgewiesen (s. Umweltbericht).

Zur Kompensation des Eingriffs kommen gemäß dem vorläufigen Handlungsempfehlungen des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (LAU 2013) u.a. die Erhöhung der dauerhaften Bodenbedeckung durch Anpflanzung, die Rekultivierung von Eingriffsflächen oder erosionsmindernde Maßnahmen in Betracht. Im Zuge der artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollen daher Ruderalfluren und Brachflächen entwickelt werden. Desweiteren wird eine Strauch-Baumhecke um das Gelände der Feuerwehr angelegt, so dass die vom Eingriff betroffenen Bodenfunktionen weitgehend wiederhergestellt werden können.

Durch die Maßnahmen sind positive Einflüsse auf die Bodenfunktionen und auf das Wasserhaushaltspotenzial zu erwarten. Weiterhin schaffen diese Maßnahmen eine größere Annäherung an die produktionsintensiven Ackerstandorte.

Durch die artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und die Kompensationsmaßnahmen des Landschaftsbildes wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig kompensierbar bewertet.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser im Plangebiet ist in einem guten chemischen und mengenmäßigen Zustand.

Der chemische Zustand des Oberflächenwassers (Uchte - von Quelle bis oberhalb Mündung Speckgraben) wurde mit „nicht gut“ und das ökologische Potenzial mit „unbefriedigend“ bewertet (s. Umweltbericht).

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet (mehr), s. Geodatenportal Sachsen-Anhalt.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaft „Stendaler Land“ als Landschaftstyp „Acker geprägte, offene Kulturlandschaft“. Bewertet wird die Landschaft als „Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung“ (s. Umweltbericht).

Um den Eingriff in das Schutzgut Landschaft zu kompensieren, sind eingriffsnahe Pflanzungen von Strauch-Baumhecken um das Gelände der Feuerwehr geplant. Diese Maßnahme verfolgt die Eingliederung der technischen Anlage in die umgebende Landschaft.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird über eingriffsnahe Pflanzungen als vollständig kompensierbar bewertet.

Schutzgut Mensch

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in 670 m Entfernung (Ortsteil Insel) bzw. 1.400 m Entfernung (Ortsteil Möringen).

Das Ackerland des Plangebiets ist für die Bevölkerung im Sinne einer naturbezogenen Naherholung und Freizeitnutzung nicht von Bedeutung (s. Umweltbericht).

Emissionen durch die Feuerwehr (Licht, Lärm, Staub, Gase), die auf die weit entfernte Wohnbebauung wirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Der Abstand des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete nördlich Uchtspringe“ beträgt ca. 2.500 m und hat daher keinen Einfluss auf das LSG (s. Umweltbericht).

Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Vorhabengebiet wird derzeit als Intensivacker genutzt. Tangiert wird das Gebiet von der B 188 und der K 1047. Von Norden nach Süden erstreckt sich am Rand der Vorhabenfläche eine Ruderalflur mit Gebüsch.

Liegendes Totholz und Steinplatten sind dort ebenfalls zu finden. Im Südosten bis Südwesten ist das Gebiet von einem Radweg tangiert. Im Westen und Südwesten grenzen weitere Intensiväcker an das Vorhabengebiet an.

Der Intensivacker weist zwar einen geringen Struktur- und Artenreichtum auf, dennoch bieten solche Äcker Rasthabitate für Offenlandarten wie Feldlerche oder Feldhase. Der naturschutzfachliche Wert von Ackerflächen ist in der Regel gering. Der regelmäßige Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln führt zu einer stark reduzierten biologischen Vielfalt. Weitere Vorbelastungen sind regelmäßige mechanische Bearbeitung des Bodens (z.B. Bodenumbbruch, Eggen), saisonal gravierende Wechsel bezüglich der Habitatstrukturen (z.B. Schwarzbrache, verschiedene Feldfrüchte im Rahmen der Fruchtfolge) und sehr geringe standörtliche Vielfalt durch moderne landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmethoden. Dieser Lebensraum ist schnell wiederherstellbar. Dennoch können Ackerflächen eine Bedeutung als Fortpflanzungsgebiet für bedrohte Arten (wie Feldlerche) oder als wichtiger Teillebensraum für schutzwürdige Arten aus angrenzenden Gebieten z.B. als Jagdgebiet für Greifvögel (wie Mäusebussard) haben.

Der östliche Randbereich des Gebietes weist durch das dort vorhandene Totholz und Steinplatten verschiedene Habitatrequisiten auf, welche u. a. Zauneidechsen einen Lebensraum bieten können. Gebüsch stellen für einige Vogelarten Schutzraum und Brutplatz dar.

Eine Voll- und Teilversiegelung des intensiv genutzten Ackers stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt dar. Vielmehr kommt es zu einer Aufwertung des Schutzgutes durch das Anlegen neuer Strukturen durch Versickerungsmulden, Grünflächen sowie einer geländeumschließenden Strauch-Baumhecke.

Vor diesem Hintergrund ist der Eingriff auf das Schutzgut biologische Vielfalt als nicht erheblich zu bewerten. Um Beeinträchtigungen und Störungen von zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche gegebenenfalls auf der Fläche siedelnden Individuen auszuschließen, sollte die Nutzung der Fläche bzw. die damit verbundene Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten beginnen.

Die Brutzeit der für die Fläche relevanten Arten beginnt in Abhängigkeit von der Witterung etwa Mitte März eines Jahres und kann sich bis Ende Juli eines Jahres ausdehnen. Im Untersuchungsgebiet wurden bei Übersichtsbegehungen keine Amphibien und Reptilien nachgewiesen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Umweltbericht

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 62/25 „Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg – westlich BAB 14“ sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind zum Teil erheblich. Ein Teil der Beeinträchtigungen kann, durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen vermieden bzw. gemindert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden und Landschaft.

Für die benannten Schutzgüter sind lt. Umweltbericht folgende Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahme Bodenbrüter (Grauammer und Rebhuhn):

- Anlegen eines mindestens 8 m breiten Ruderalstreifen (748 m²),

Maßnahme Bodenbrüter (Feldlerche):

- Entwicklung einer Brachfläche nördlich des Plangebiets (3.000 m²)

Maßnahme Zauneidechse:

- Erhalt eines Zauneidechsenhabitats auf dem Strauchareals (Gebüsche) auf dem südöstlichen Feuerwehr-Gelände (495 m² von 605 m²)

Maßnahme Landschaftsbild:

- Anlage eine Strauch-Baumhecke (1.757 m²). Die Strauch-Baumhecke wird das Feuerwehr-Gelände dreiseitig umschließen.
- Ansaatgrünland (2.465 m²): Rasenansaat und Versickerungsmulden
- 14 Bäume (14-16 cm Durchmesser) werden zwischen den Parkplätzen auf dem Feuerwehrgelände gepflanzt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Zusammenfassung

Sämtliche nicht versiegelte Flächen (10.750 m² von 16.592 m²) werden als Grünflächen (Wiesen/Weiden bzw. Hecken, Ansaatgrünland (Rasen) und Ruderalflächen angelegt.

Innerhalb des umzäunten Areals der Feuerwehr (10.947 m²) werden Ansaatflächen (2.465 m²), eine Strauch-Baumhecke (1.757 m²) angelegt und 14 Bäume gepflanzt.

Im nördlichen Bereich außerhalb der Umzäunung, angrenzend an die Umzäunte Hecke wird des Weiteren ein mindestens 8 m breiter Ruderalstreifen (insgesamt 748 m²) angelegt und dauerhaft erhalten.

Genauere Beschreibungen dieser Maßnahmen finden sich unter Punkt 2.6 → Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Werden diese Maßnahmen und alle Vermeidungsmaßnahmen (→ V-Maßnahmen siehe unter Punkt 2.5 → Naturschutz) umgesetzt, wird der Erheblichkeit des geplanten Vorhabens entgegengewirkt und die entsprechenden unvermeidbaren Eingriffe kompensiert.

2. Planungsinhalt, Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt.

Die Feuerwehr umfasst eine Fahrzeughalle mit 6 LKW-Stellplätzen sowie

- Werkstatt und Lagerbereich mit direktem Zugang zur FZH
- Umkleideräume für Damen und Herren
- Stiefelwäsche
- Sanitär- und Duschbereiche für Damen und Herren
- Schleusen für S-W-Trennung Damen und Herren
- Umkleideräume Jugendfeuerwehr für Mädchen und Jungen
- Sanitärbereich Damen und Herren inkl. B-WC
- Verwaltungsbereich mit zwei Büros
- Funkraum
- Schulungsraum
- Küche inkl. Lagerräume
- Lagerraum für Lehrmittel
- Lager- und Technikräume inkl. Hausanschlussraum und PuMi

Zu besonderen Anforderungen in den Freianlagen zählen:

- getrennte PKW-Zufahrt und Alarmausfahrt
- Außenstellfläche vor der Fahrzeughalle inkl. einem Außenwaschplatz
- Übungsfläche inkl. Grillplatz
- Übungsteich (optional; Baugenehmigung wird dann beantragt)
- 22 Alarmstellplätze
- 12 Stellplätze für Elektrofahrzeuge
- Fahrradstellplätze
- Stellflächen für mobile Stromerzeugung, Kraftstofflager, Außengerät Wärmepumpe
- Stellfläche Abfalllagerung
- Stellfläche für ein mobile Notstromgerät der FW
- Kraftstofflager

Die hiesige Aufzählung der Ausstattungselemente (innen wie außen) ist rein informativer Natur. Sie verpflichtet im Falle eventueller Planänderungen nicht dazu, alle Elemente wie aufgeführt vorzuhalten. Da in diesem Falle die Planung des Feuerwehrgebäudes und der Außenanlagen bereits sehr konkret ausgestaltet ist, konnten die entsprechenden Angaben informationshalber bereits jetzt vorgestellt werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine GRZ von **0,4** als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Feuerwehrgebäude wird eingeschossig errichtet. Die **GFZ** beträgt somit **0,4**. Die eingeschossige Bebauung für zu einem bestmöglichen Einfügen in die umgebende Landschaft.

Höhe der baulichen Anlage

Die OK Fertigfußboden im EG wird mit einer Höhe von 39,30 m NHN (2016) bestimmt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Die Bauweise ist im Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt.

Eine Gebäudereihung oder eine Blockbebauung ist zu Gunsten der landschaftsbildverträglichen Gestaltung zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen eine Fläche von max. 6.167 m², auf der das Feuerwehrgebäude und Außenanlagen (Gehwege, Grünflächen usw.) errichtet werden sollen.

Insgesamt werden ca. 5.838 m² bebaut. Die zulässige GRZ von 0,4 wird eingehalten.

In der Bauverbotszone (Abstandsflächen der Bundesstraße B188 und der Kreisstraße K1047) wird eine Bebauung ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen. Diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Kreisstraße K 1047 ist je eine Grundstückszufahrt für die PKW und die Einsatzfahrzeuge sowie eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer herzurichten.

Auf dem Grundstück sind Wege und Laufflächen zu installieren. Die Feuerwehr wird eine separate Zuwegung an der Kreisstraße K 1047 erhalten, der direkt auf den östlichen Nebeneingang des Gebäudes zuführt und für alle nicht motorisierten Einsatzkräfte die kürzeste Verbindung zu den Umkleideräumen und der Fahrzeughalle darstellt.

Das Gebäude wird sodann – mit Ausnahme der Fahrzeughalle – allseitig von einem mindestens 2 m breiten, durchgehenden Laufweg umschlossen. Die Gesamtbefestigungsfläche beträgt 350 m².

Stellplätze

Der Standort wird mit insgesamt 34 Stellplätzen für PKW ausgestattet, davon werden 12 für die Ladeinfrastruktur E-Mobilität vorbereitet.

Bauliche Anlagen für die Feuerwehr

Die Fahrzeughalle mit 6 Stellplätzen benötigt ein Vorfeld mit 6 Aufstellflächen und weiteren 12 m Tiefe zur Anbindung der Alarmausfahrt für die Einsatzfahrzeuge. Einer der Aufstellplätze wird als Waschplatz für die Einsatzfahrzeuge ausgebildet.

Neben der Alarmausfahrt wird eine separate und baulich abgegrenzte Ein- und Ausfahrt für die PKW der Einsatzkräfte angelegt. Diese dient auch der inneren Erschließung des Gebäudes für die PKW-Stellplätze und der Übungsfläche.

Auf dem Grundstück soll eine Feuerwehr-Übungsfläche angelegt werden. Diese wird auf 500 m² an der Südseite des Standortes angelegt und als Industriefläche mit einem Ankerverbundstein aus Beton von 12 cm Stärke gebunden befestigt.

Desweiteren werden Serviceflächen für eine Kleinkläranlage, für die Versickerungsanlage, für einen mobilen Stromerzeuger und ein Außengerät der Heizungsanlage sowie Befestigungen für die Fahrradstellplätze, die Müllboxen und den Grillplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 350 m² benötigt.

Einfriedungen

Der Standort wird mit einem 2,00 m hohen Stabstahlzaun zzgl. Übersteigeschutz umschlossen. Beide Ein- und Ausfahrten werden mit einem elektrischen Schiebetor (9,00 bzw. 7,00 m), die Rad- und Fußwegverbindung mit einer Schwenktür ausgestattet.

Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 Zentimeter zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Die Farbe des Zaunes soll im Sinne des Landschaftsbildes in dezenten Farbtönen gewählt werden.

Festsetzungen der Verkehrsflächen

Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Kreisstraße K 1047 ist je eine Grundstückszufahrt für die PKW und die Einsatzfahrzeuge sowie eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer herzurichten - die entsprechenden Einfahrtsbereiche werden festgesetzt. Die dafür erforderlichen Erschließungsflächen werden in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung "Erschließung Feuerwehr" festgesetzt. Desweiteren werden vorgesehenen Stellplätze als Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzt.

Alle Straßenquerschnitte und -aufbauten sind mit der für Abteilung Tiefbau des Fachbereichs III der Hansestadt Stendal abzustimmen.

2.5 Naturschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß dem Vermeidungsgebot aus § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folglich wurde bereits bei der Planung auf einen möglichst konfliktarmen Standort geachtet (siehe Punkt 1.4 – Flächennutzungsplan).

Weitere konfliktmindernde oder -vermeidende Maßnahmen werden im Folgenden dargestellt und mit „V“ gekennzeichnet. Sie ergeben sich aus dem Umweltbericht.

- V01 Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Baufeldgrenze festzulegen. Eine Flächeninanspruchnahme über diese Baufeldgrenze hinaus ist nur über das in den textlichen Festsetzungen benannte Maß hinaus zulässig.
- V02 Die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen.
- V03 Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.
- V04 Beim Aushub der Verkehrsflächen, der Fundamente und erforderlichem Ausheben von Kabel- und Leitungsgräben anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern. Alt-ablagerungsmaterialien können nur eingebaut werden, wenn sie der Bodenklasse Z0 entsprechen. Der Einbau von Z1- Material ist nur bei Vollabdichtung von oben und außerhalb des Grundwasserwechsel-Bereichs möglich.
- V05 Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN durchzuführen (bodenkundliche Baubegleitung und Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes n. DIN 19639)
- V06 Schonung besonders empfindlicher Bereiche während der Bauphase
- V07 Beachtung der Witterungsverhältnisse zum Bodenschutz
- V08 Während der Bauphase ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 einzuhalten.
- V09 Baustellenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- V10 Grundsätzlich sind die Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß AwSV und TRwS einzuhalten.
- V11 Während der Bauarbeiten ist auf Bodendenkmale zu achten. Ggf. aufgefundene Bodendenkmale sind den zuständigen Behörden zu melden.
- V12 Erhalt der Gehölzstrukturen
- V13 Bauzeitenregelung: Zum Schutz, der im Gebiet nachgewiesenen europäischen (Brut-) Vogelarten dürfen die Baufeldräumung und die Bauarbeiten zur Errichtung der Freiwilligen Feuerwehr im Vorhabenbereich grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraumes der Hauptfortpflanzungs- und Aufzuchtphase von Anfang März bis Mitte August eines jeden Jahres, d.h. nur zwischen dem 15.08. und dem 28.02. erfolgen.
- V14 Anlage eines Amphibien- und Reptilienschutzzauns um die jeweiligen Baufelder.
- V15 Ökologische Baubegleitung
- V15 a zum Schutz vorkommender Bodenbrüter bei erforderlichen Bauarbeiten innerhalb der Hauptbrutzeit (vom 01.03. bis 14.08.). Dabei werden in diesem Zeitraum in wöchentlichen Abständen die betroffenen Bauabschnitte auf Nester oder Mulden von Bodenbrütern abgesucht. Im Falle des Auffindens von Gelegen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeigneten Schutzmaßnahmen für die betroffenen Bodenbrüter zu ergreifen. Laut Stellungnahme des Landkreises Stendal vom 04.05.2026 ist folgendes zu beachten: *„Bautätigkeiten in der Brut- und Aufzuchtzeit der Feldlerche und anderer Bodenbrüter dürfen zur Vermeidung der Verbotstatbestände Tötung und Störung nur möglich sein, wenn Ersatzhabitate auf Flächen in räumlicher Nähe zum Eingriff funktionstüchtig hergestellt sind und durch eine Umweltbaubegleitung vorab geprüft und der UNB gemeldet wurde, dass auf der Vorhabenfläche (aufgrund funktionierender Vergrämnungsmaßnahmen) keine Brutpaare vorhanden sind.“*
- V15 b während der Baufeldfreimachung im Bereich der Zauneidechsenhabitate
- V16 kein nächtlicher Baustellenbetrieb zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen

2.6 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Der Neubau der "Freiwilligen Feuerwehr Hillberg" stellt einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher die Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs 1 BNatSchG abgehandelt. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurden dementsprechend die erwartbaren Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die natürlichen Schutzgüter untersucht und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Ergebnis dieser Untersuchungen konzipiert, um die nachteiligen Umweltauswirkungen des Eingriffes durch die Errichtung der Feuerwehr - auch im Sinne des Artenschutzes - zu kompensieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für die Schutzgüter Flora; Fauna, Boden und Landschaft. Für die benannten Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen, welche im Kapitel 5.3 des Umweltberichts und im Folgenden nochmals näher beschrieben werden:

- Maßnahme Bodenbrüter (Grauammer und Rebhuhn): Anlegen eines mindestens 8 m breiten Ruderalstreifens (748 m²)
- Maßnahme Bodenbrüter (Feldlerche): Entwicklung einer Brachfläche (3.000 m²)
- Maßnahme Landschaftsbild: Anlage eine Strauch-Baumhecke (1.757 m²).

4.1 E1 Erhalt von Gehölzen: Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit E1 festgesetzten Flächen sind zu erhalten und bei Verlust innerhalb der festgesetzten Flächen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Diese Maßnahme wurde zum Schutz der Zauneidechse und der Gehölzbrüter Neuntöter und Bluthänfling konzipiert.

→ Erhalt einer Ruderalflur (URA, 295m²) sowie Erhalt eines Gebüschs (HTA, 310m²). Von diesen 605 m² befinden sich 495 m² innerhalb des Geltungsbereichs.

4.2 A1 Pflanzung von 1.757 m² Strauch- Baumhecke: Um die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild auszugleichen, soll eine Strauch- Baumhecke zur Eingrünung der Feuerwehr angelegt werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von circa 300 Metern und einer Breite von 5 Metern beziehungsweise 7 Metern eine 3-reihige Heckenpflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sollen in einem Pflanzabstand untereinander von etwa 1,50 Meter und in einem Reihenabstand von etwa 1,00 Meter gepflanzt werden. Die Bäume innerhalb der Hecke sind in einem Abstand von 10m zueinander zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden und Bäume sind als Hochstämme mit Stammumfang 12-14cm zu pflanzen. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). In dieser Zeit sind die Pflanzungen gegen Windbruch und Wildverbiss zu schützen (vorzugsweise per Zaun). Während der Entwicklungszeit sind ausfallende Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

4.3 A2 748 m² Ruderalfläche: Zum Ausgleich des Eingriffs in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Bodenbrüter Grauammer und Rebhuhn ist ein Ruderalstreifen von mindestens 8 m Breite anzulegen. Die Maßnahme soll mit der Anlage der Baum- Strauchhecke kombiniert werden, um die Strukturvielfalt zu erhöhen und grenzt daher an diese an. Die Mahd erfolgt einschürig im Zeitraum von Ende Juli bis Mitte August.

4.4 A3 3000 m² Ackerbrache: Zum Ausgleich des Eingriffs in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bodenbrüters Feldlerche ist ein Brachfläche von mindestens 3000 m² Größe anzulegen. Da bei dieser Maßnahme ein Mindestabstand von 50 m zu nächstgelegenen Gehölzen und 100 m zu nächstgelegenen Forstbeständen einzuhalten ist, muss diese Maßnahme außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

4.5 A4 Anpflanzung von 14 Einzelgehölzen: Im Falle des Abgangs eines Baumes ist dieser durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen. Die jeweiligen Einzelstandorte sind mittels Baumsymbol markiert. Sie dienen zur Strukturierung der Funktionsbereiche der Freianlagen und als bauliche Trennung der PKW-Zufahrt von der Alarmausfahrt sowie Gehölzeinfassung der Parkplätze. Im Falle eines Abgangs ist der jeweilige Baum durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

Zur Verwendung von standort- und landschaftsgerechten Baumarten wird eine Auswahl von Pflanzen vorgegeben. Folgende Baumarten und artverwandte Arten sind zulässig:

Einzelgehölze:

Quercus petraea (Trauben-Eiche), *Castanea sativa* (Esskastanie), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Kirsche), *Acer campestre* (Feldahorn)

Mittel- bis Kleinkronige Gehölze und Sträucher:

Pyrus pyraeaster (Wild-Birne), *Malus sylvestris* (Wild-Apfel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Daphne mezereum* (Gewöhnlicher Seidelbast), *Lonicera periclymenum* (Wald-Geißblatt), *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere), *Rubus idaeus* (Himbeere), *Rosa canina*, *Rosa tomentosa*, *Rosa villosa*, *Rosa pimpinellifolia*, *Rosa gallica*, *Rosa rugosa*

2.7 Bilanzierung der eingriffsbedingten Wertminderung/-steigerung innerhalb des Geltungsbereichs

Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs, ist die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen und der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffs zu erfassen. Die Gesamtfläche ist dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zuzuordnen und differenziert zu bewerten. Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten, dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Wertminderung/-steigerung nach dem Eingriff festgestellt. Die auf diese Weise ermittelte Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

In der nachfolgenden Tabelle ist die eingriffsbedingte Wertminderung/-steigerung innerhalb des Geltungsbereichs dargestellt.

In der Bilanz ergibt sich eine Aufwertung um 561 Bewertungspunkte.

Code	Bezeichnung	Biotopwert	Flächen in m ²	Flächenwert
Ausgangszustand (vor dem Eingriff, Verwendung des Biotopwertes)				
AI.	Intensiv genutzter Acker	5	15.672	78.360
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	225	3.150
URB	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	10	70	700
GMF	Ruderales mesophiles Grünland	16	217	3.472
HHD	Zierhecke	7	104	728
HRC	Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen	10	304	3.040
Zwischensumme			16.592	89.450
Zielzustand (nach dem Eingriff, Verwendung des Planwertes)				
BW	Überbaute Fläche (Feuerwehrgebäude, Tanklager und Notstromaggregat, Stellplätze, Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Übungsfläche usw.))	0	5.838	0
AI.	Intensiv genutzter Acker (Bestand)	5	5.289	26.445
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (Bestand)	14	97	1.358
HHD	Zierhecke (Bestand)	7	104	728
HRC	Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen (Bestand)	10	294	2.940
GSA*	Ansaatgrünland (Rasenansaat und Versickerungsmulden innerhalb des eingezäunten FW-Geländes)	7	2.185	15.295
HHB**	Festgesetzte Ausgleichsfläche (Strauch-Baumhecke, innerhalb des eingezäunten FW-Geländes)	13	1.757	22.841
URA	Festgesetzte Ruderalflur (für ausdauernde Arten, außerhalb des eingezäunten FW-Geländes)	13	748	9.724
HEX***	14 Bäume auf Ansaatgrünland mit Stammumfang von 14 - 16 cm	6	280****	1.680
Zwischensumme			16.592	81.011
Zwischenbilanz (Zielzustand – Ausgangszustand)				- 8.439
Externe Maßnahme (Ackerbrache)				
Ausgangszustand (vor Umsetzung der Maßnahme, Verwendung des Biotopwertes)				
AI.	Intensiv genutzter Acker	5	3.000	15.000
Zwischensumme			3.000	15.000
Zielzustand (nach Umsetzung der Maßnahme, Verwendung Planwert)				
AB.	Festgesetzte Ausgleichsfläche (Ackerbrache für Feldlerche)	8	3.000	24.000
Zwischensumme			3.000	24.000
Zwischenbilanz (Zielzustand – Ausgangszustand)				9.000
Bilanz				561

Erklärung zur Tabelle:

GSA* - Versickerungsmulde als Ansaatgrünland bilanziert, da sich diese innerhalb der Ansaatflächen befinden und temporär auftreten

HHB** - Anpflanzung (unter 3 Jahre alt) Tabellenwert (16) minus 3 Wertpunkte

HEX*** - Anpflanzung (unter 4 Jahre alt) Tabellenwert (12) minus 6 Wertpunkte

**** - Stammumfang (14 cm) * 20

2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB)

Niederschlagswasser

Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers soll dezentral auf dem Grundstück erfolgen. Für die Verkehrsflächen erfolgt die Entwässerung mit Ausnahme des Hallenvorfeldes flächenhaft über straßenbegleitende, flache Versickerungsmulden.

Für die Aufnahme von Tropf- und Schmelzwasser aus den Abstellplätzen der Fahrzeughalle wurde ein separater Entwässerungsstrang konzipiert, der auch das Niederschlags- und Waschwasser des Fahrzeugwaschplatzes im Hallenvorfeld aufnimmt.

Eine Schwerlastrinne zur Entwässerung des Hallenvorfeldes wird über einen Reinigungsschacht geführt.

Schmutzwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserentsorgung des Gebäudes werden die Grundleitungen an der West- und Südseite des Gebäudes an eine Sammelleitung DN 150 angeschlossen und einer dezentralen Kleinkläranlage zugeführt. Diese wird an der Ostseite des Gebäudes errichtet und erhält einen Ablauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Einleitung von gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen in ein Gewässer (hier: das Grundwasser) ist ein Einleitungsbauwerk erforderlich. Zwischen der biologischen Reinigungsstufe und der Einleitstelle ist ein Kontrollschacht einzubauen.

Trinkwasser

Nach Installation des TW-Hausanschlusses der öffentlichen Wasserversorgung mit Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze wird eine kundeneigene Trinkwasserversorgungsleitung in den Hausanschlussraum des Gebäudes und in die Außenanlagen zur Versorgung auf die Übungsfläche, respektive den Grillplatz geführt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gesichert und mit dem Sachgebiet Tiefbau abzustimmen.

Elektrische Anlagen

Der Netzanschluss Niederspannung Strom wird für die Liegenschaft von den Anlagen der Avaccon an der K 1047 im koordinierten Leitungsraben (Trinkwasser und Kommunikation) über die Fuß- und Radweganbindung in den Hausanschlussraum geführt.

- Antriebe Hofschiebetor PKW und Alarmausfahrt
- Pumpen Kleinkläranlage
- Einspeisung mobiler Stromerzeuger
- Pumpen Betankungsanlage
- Stellventil Rückhaltebehälter
- Ladesäulen E-Mobilität (6 Stück).

Kommunikationstechnische Anlagen

Der Netzanschluss Kommunikation und Datenverbindung wird für die Liegenschaft von den Anlagen der Netzbetreiber an der K 1047 im koordinierten Leitungsraben (Trinkwasser und Strom) über die Fuß- und Radweganbindung in den Hausanschlussraum geführt.

Feuerwehrspezifische Anlagen

Es wird eine Tankstelle zur Betankung der Einsatzfahrzeuge errichtet. Diese wird mit dem Dieselvorratsbehälter für das Notstromaggregat kombiniert und in der Nordwestecke des Grundstücks aufgestellt.

3. Auswirkung der Planung

3.1. Artenschutz

Im gültigen Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Insel sind keine wertvollen Biotope auf der Fläche des Bebauungsplanes verzeichnet. Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet um ein sehr wenig strukturiertes und im Wesentlichen intensiv ackerbaulich genutztes Gebiet. Die Grünstruktur, die sich am Weg östlich an den Bestand angrenzend entwickelt hat, soll mit erhalten bleiben. Somit sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Umweltbericht enthalten (s. Anlage). Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, um die Auswirkungen zu minimieren. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in der Anlage dargestellt.

Mit Bezug auf die Populationen der auf der Erweiterungsfläche wie auch in deren Umfeld vorkommenden Vogelarten, entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.2 Stadtklima

Es sind keine Veränderung für das Stadtklima zu erwarten, da keine Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftschneisen überbaut bzw. gestört werden.

3.3 Archäologische Kulturdenkmale

Das Vorhaben befindet sich im Bereich archäologischer Kulturdenkmale. Es ist daher, vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend DenkmSchG eine archäologische Dokumentation zur Sekundärerhaltung erforderlich. Diese wird in Form von 50 cm tiefen Prospektionsschnitten durchgeführt, die 20 % des Baugrundstückes, hier: $10.950 \text{ m}^2/5 = 2.190 \text{ m}^2$ umfassen. (nach: Bauvorhaben: Feuerwehrgerätehaus „Hillberg“, Stendal Erläuterungsbericht zur Kostenschätzung, Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH, S. 1, Magdeburg 29.01.2026).

4. Allgemeines

4.1. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Bilanzierung gemäß Bebauungsplan (Grundlage der Flächenbilanzierung)

Flächen	Flächen- größe (m²)	Ausgleichsflächen im Umweltbericht (m²)	Größe in %
Geltungsbereich/Plangebiet Flurstück 178, Flur 10, Gemarkung Insel (amtlich vermessen)	16.592		
Für die Flächenbilanz anrechen- bare Flächen (mit AutoCAD ermittelt)	16.592		100

1. Gebäude, Parkplätze, Ver- kehrsflächen, Sonstige Befesti- gungen (Versiegelte Flächen)			
Feuerwehrgebäude	1.225		
Tanklager und Notstromaggregat	107		
Stellplätze	462		
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Übungsfläche usw.)	4.044		
Summe, geplante versiegelte Flä- chen	5.838		0,35
Fläche, max. versiegelbare Fläche	6.167		0,37

2. Grünflächen im Plangebiet			
Ackerfläche/Wiese, (Bestandserhal- tungsfläche, außerhalb des einge- zäunten FW-Geländes) => kein Ausgleich vorgesehen, Biotopwert bleibt	5.289	-	
Gebüsch und Ruderalflur (Bestand- serhaltungsfläche)	495	605	
Ansaatgrünland (Rasenansaat und Versickerungsmulden innerhalb des eingezäunten FW-Geländes)	2.465	3.150	
Strauch-Baumhecke (festgesetzte Ausgleichsfläche, innerhalb des eingezäunten FW-Geländes)	1.757	1.700	
Festgesetzte Ruderalflur für aus- dauernde Arten (außerhalb des ein- gezäunten FW-Geländes)	748	748	
14 Bäume auf o. g. Strauch- Baum- hecke	-	-	
Summe, Grünflächen	10.754		0,65

Summe (1.+ 2.)	16.592		
-----------------------	---------------	--	--

3. Grünfläche außerhalb des Plangebiets			
Festgesetzte Ackerbrache für Feld- lerche	3.000	3.000	

4.2. Einsichtnahme in Rechtsgrundlagen

Alle Rechtsgrundlagen, auf die im Plan und in der Begründung Bezug genommen wurde, sind beim Planungsamt der Hansestadt Stendal einzusehen.

Anlage: Umweltbericht mit Anlagen

Hansestadt Stendal, den2026

Bastian Sieler

Siegel

Oberbürgermeister