

Bebauungsplan Nr. 62/25

„Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg – westlich BAB 14“

Stand: 21.05.2026

Änderung der Satzung nach der frühzeitigen Beteiligung

Verfahrensstand:

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

Planverfasser:

Hansestadt Stendal
Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

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

A) Änderungen in der Zeichnerischen Darstellungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

1. **Baugrenze** verschoben (vergrößert)
2. Darstellung der **Straßenbegrenzungslinie** aufgenommen
3. **Private Verkehrsflächen** vereinfacht (nur noch erschließungsrelevante Flächen)
→ „Zweckbestimmung: Erschließung Feuerwehr“ für Private Verkehrsflächen ergänzt
4. Darstellung von Stellplätzen geändert (Position unverändert) – Kennzeichnung als: „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“; hier Zweckbestimmung **St = Stellplätze**
5. Darstellung der **Heckenpflanzung** geändert, Kennzeichnung der Maßnahme mit „**A1**“
Vorentwurf: „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ – mit Unterlegung als Grünfläche dargestellt
Entwurf: „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ – nicht mehr als Grünfläche unterlegt
6. Darstellung einer Erhaltungsfläche „**E1**“ aufgenommen „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“
7. Darstellung der Maßnahme „**A2**“ in der Planzeichnung, Kennzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“
8. Gehölzstandorte aufgenommen (14 Einzelgehölze), Maßnahme **A4**
9. Ergänzung der **Legende** um „Sonstige Planzeichen außerhalb des Geltungsbereichs“
10. „**Umgrenzung des geplanten Gebäudestandortes der Feuerwehr**“ als unverbindliche Darstellung im Sinne der besseren Lesbarkeit des Plans aufgenommen

B) Änderungen der textlichen Festsetzungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

1. Zu: Rechtsgrundlagen

- Fassung Baugesetzbuch (BauGB) aktualisiert
- Fassung Baunutzungsverordnung (BauNVO) aktualisiert
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) als Rechtsgrundlage aufgenommen

2. Zu 2.: Maß der baulichen Nutzung

- „Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig“ aufgenommen.

3. Zu 3.: Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ergänzung zu der überbaubarer Grundstücksfläche:

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.

Ergänzung zu den Verkehrsflächen:

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.

4. Zu 4.: Vormaliger Punkt „Grünordnung“ umbenannt in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft“

Geänderte Fassung

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.

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.

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 8m 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 50m zu nächstgelegenen Gehölzen und 100m 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.

Folgende Arten und artverwandte Pflanzen 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), Rosen (*Rosa canina*; *Rosa tomentosa*; *Rosa villosa*; *Rosa pimpinellifolia*; *Rosa gallica*; *Rosa rugosa*)

Vorherige Fassung:

Grünflächen:

Im Umweltbericht wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft“ werden im Bebauungsplan 1.824 m² Baum- und Strauchpflanzungen als grünordnerische Maßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Weitere Ersatzpflanzungen (3.000 m² Ansaatgrünland sowie 465 m² Ruderalfläche) werden auf den anzulegenden Grünflächen (s. Flächen A1 bis A3 im Grünordnungsplan) textlich festgesetzt.

Im Falle des Abgangs eines Baumes ist dieser 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:

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

Klein- bis mittelkronige Gehölze und Sträucher: Pyrus pyraster (Wild-Birne), Malus sylvestris (Wild-Äpfel), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Corylus colurna (Baumhasel), Corylus avellana (Haselnuss), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Mespilus germanica (Mispel), Ligustrum vulgare (Liguster), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Rosen (Rosa canina; Rosa tomentosa; Rosa villosa; Rosa pimpinellifolia; Rosa gallica; Rosa rugosa).

5. Aufnahme des Punkt 5: „Einfriedungen“

„Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist eine Einfriedung zulässig. 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.“