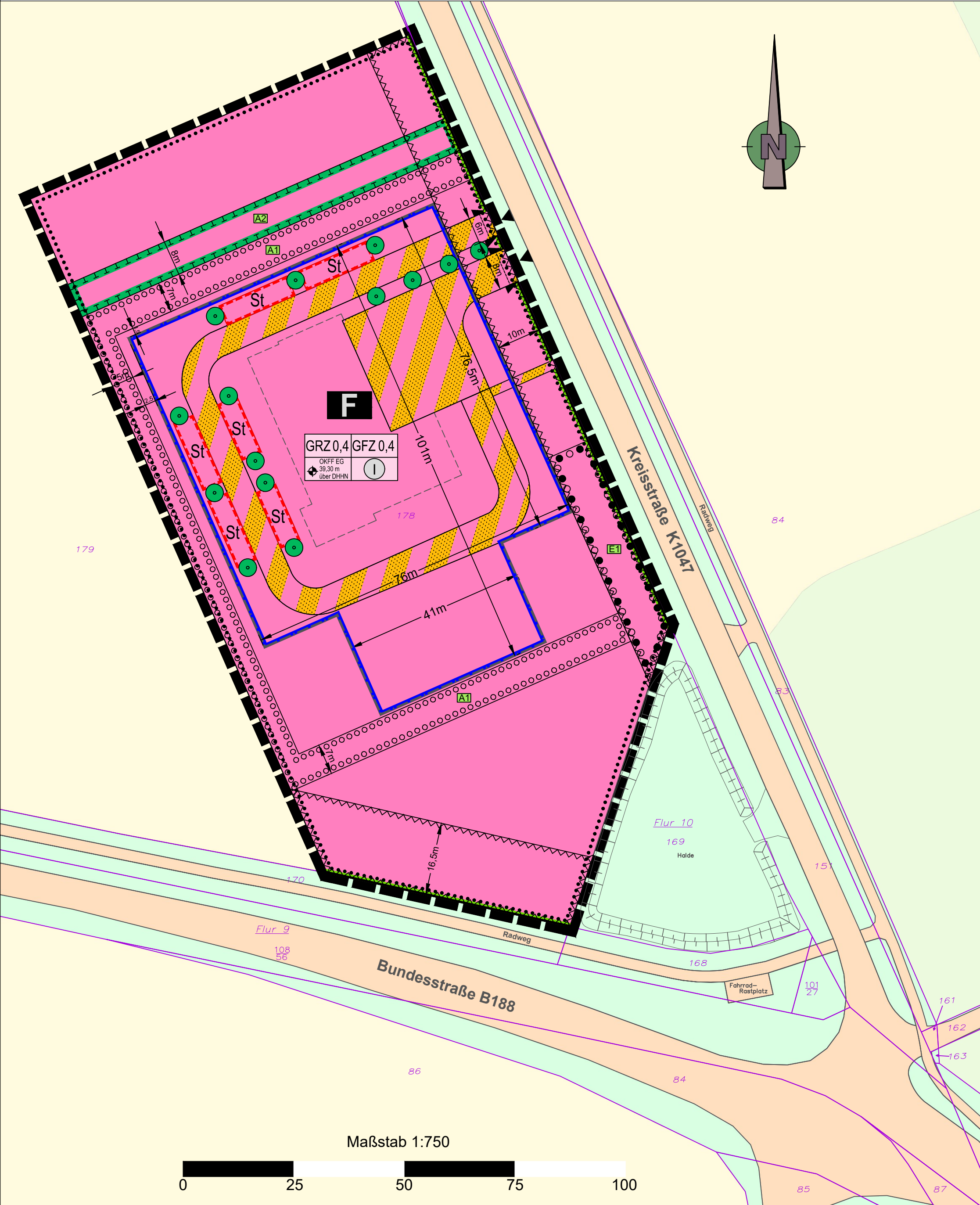


Bebauungsplan Nr. 62 / 25 "Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg - westlich BAB 14"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Feuerwehr

Umgrenzung des geplanten Gebäuestandortes der Feuerwehr

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Verkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Sonstige Planzeichen außerhalb des Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257)

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)

Landschaftsplan Stendal-Uchtetal, Teil Insel, August 2007

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)

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

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991; letzte berücksichtigte Änderung: § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

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 BauGB festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 als zulässiges Höchstmaß festgesetzt, Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ): Maximal ein Vollgeschoss ist zulässig. Die GFZ beträgt 0,4.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise: Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. 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.

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 – 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 Abteilung Tiefbau der Hansestadt Stendal abzustimmen.

4. 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.

- 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 Hochstämmen 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 (Eskkastanie), 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), Cytilus scoparius (Besenginster), Daphne mezereum (Gewöhnlicher Seidelbast), Lonicera periclymenum (Wald-Gelbblatt), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rubus idaeus (Himbeere), Rosa canina (Rosa canina), Rosa tomentosa, Rosa villosa, Rosa pimpinellifolia, Rosa gallica, Rosa rugosa)

Anlage I: DS VIII/0337

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.

6. Naturschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß dem Vermeidungsgebot aus § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Weitere konfliktmindernde oder -vermeidende Maßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB)

7.1 Niederschlagswasser

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

7.2 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.

7.3 Trinkwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist gesichert und mit dem Sachgebiet Tiefbau abzustimmen.

7.4 Elektrische Anlagen

Der Netzanschluß Niederspannung Strom wird von den Anlagen der Avacon an der K 1047 im koordinierten Leitungsgraben (Trinkwasser und Kommunikation) in den Hausanschluss-raum geführt:

7.5 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.

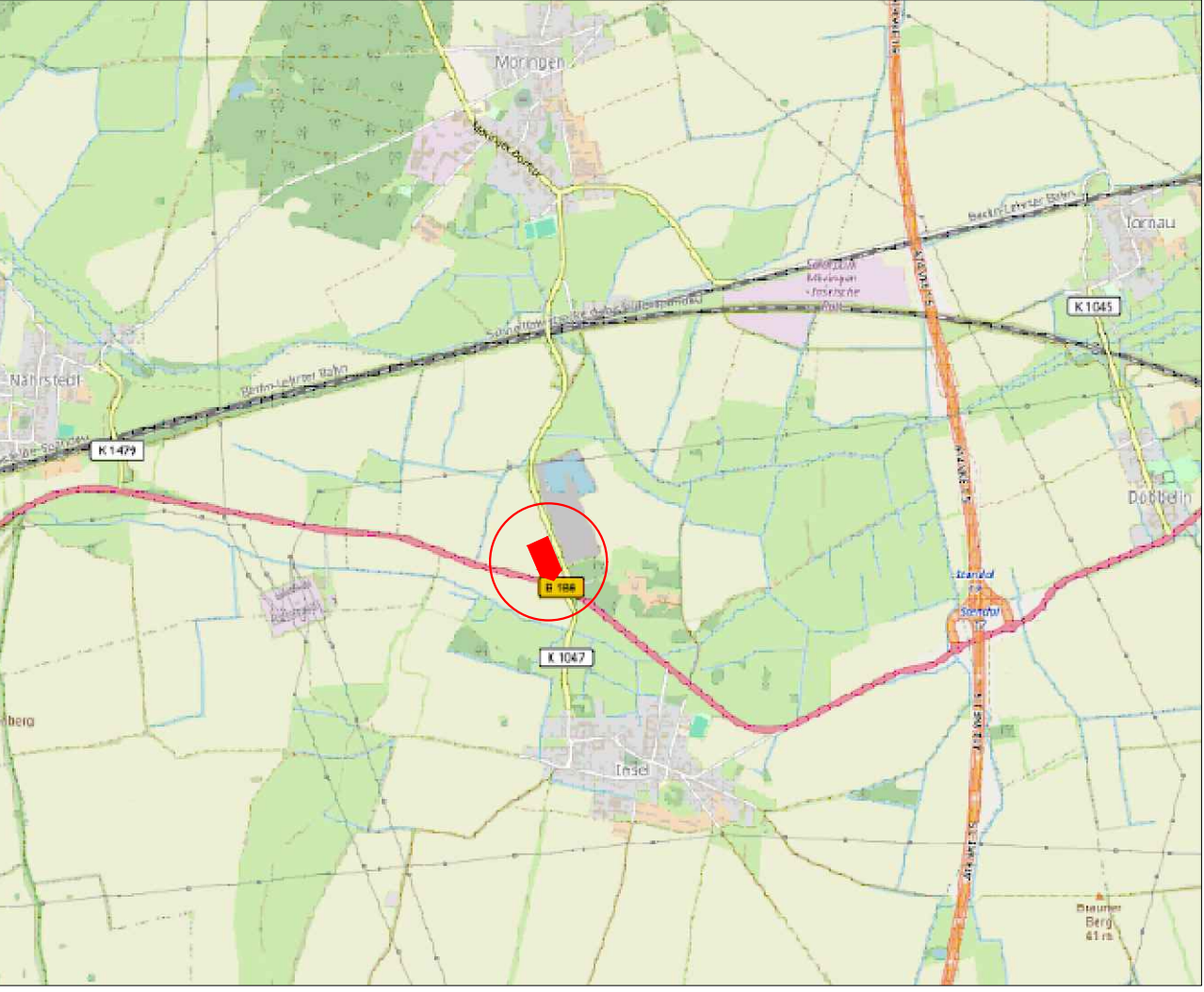
Hinweise

Archäologische Kulturdenkmale

Das Vorhaben befindet sich im Bereich archäologischer Kulturdenkmale. Es ist daher, vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend DenkmSchG eine archäologische Dokumentation zur Sekundärerhaltung erforderlich.

Lageplan

Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende, lizenziert unter ODbL 1.0 (<https://opendatacommons.org/licenses/odbl/1-0/>)



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 / A18-T32.179.10



Bebauungsplan Nr. 62/25
"Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg - westlich BAB 14"
Stand: Entwurf zur Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Maßstab	Datum
1 : 750 (A1)	21.05.2026
Sachbearbeiter	Geprüft:
Herwig Pulver, Bennet Wiese	

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 BauGB in Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100) und der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 26.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62/25 "Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg - westlich BAB 14" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal - Jahrgang 36, Nummer 8 am 11.04.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Hansestadt Stendal, den
Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62/25 "Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg - westlich BAB 14" wurde ausgearbeitet von:
Hansestadt Stendal - Abteilung Planung und Stadtentwicklung

Hansestadt Stendal, den
Bennet Wiese
Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2026 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 13.04.2026 bis 30.04.2026 verkürzt durchgeführt.

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62/25 "Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg - westlich BAB 14" nebst Entwurf der Begründung inklusive des Umweltberichts zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt für den Landkreis Stendal - Jahrgang Nummer ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 4 BauGB öffentlich sowie im Internet ausgelegt.

Hansestadt Stendal, den
Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum von bis aufgefordert .

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 62/25 "Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg - westlich BAB 14" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Hansestadt Stendal, den
Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 62/25 "Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg - westlich BAB 14", bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen nebst Begründung, in der Fassung vom wird hiermit am ausgefertigt.

Hansestadt Stendal, den
Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62/25 "Neubau Freiwillige Feuerwehr Hillberg - westlich BAB 14" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für den Landkreis Stendal - Jahrgang Nummer am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungs- ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist amrechtswirksam in Kraft getreten.

Hansestadt Stendal, den
Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Hansestadt Stendal, den
Bastian Sieler
Oberbürgermeister