



Begründung

zum Bebauungsplan
Nr. 49/08
„Birkenweg – Nord“;
1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“, 1. Änderung	3
1. Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
2. Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	5
4.1. Bestand und Realnutzung.....	5
4.2. Lärmproblematik	5
4.3. Vegetation und Landschaftsbild	6
4.4. Baugrund, geologisch-hydrogeologische Verhältnisse.....	6
4.5. Bodenkontamination und Bodenfunde.....	7
4.6. Eigentumsverhältnisse	7
5. Planinhalt.....	7
5.1. Städtebauliches Konzept zum Ursprungsplan.....	7
5.2. Änderungsverfahren.....	8
5.3. Art der baulichen Nutzung zum Ursprungsplan	9
5.4. Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung	10
5.5. Maß der baulichen Nutzung	10
5.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.7. Garagen, Carports	11
5.8. Nebenanlagen, einschließlich Gartenlauben	11
5.9. Verkehrsflächen und Leitungsrechte	11
5.10. Grundwasser- und Vernässungsproblematik	11
5.11. Schallschutzmaßnahmen.....	12
5.12. Landschaftspflege und Grünordnung.....	12
6. Ver- und Entsorgung.....	12
7. Denkmal- und Bodenpflege.....	12
8. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes	13
8.1. Auswirkungen der Planung bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
8.2. Auswirkungen der Planung auf die Erhaltung des Ortbildes und Denkmalschutz.....	13
8.3. Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.....	13
8.4. Auswirkung der Planung auf den Verkehr.....	13
8.5. Erschließung und Kosten	13
9. Flächenübersicht (incl. 1. Änderung).....	13
Teil B: Umweltbericht.....	14
10. Einleitung.....	14
11. Vereinfachtes Verfahren	14
12. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung, Beschreibung der Festsetzungen	14
13. allgemeine Vorprüfung nach § 3c Satz 1 UVPG.....	15
13.1. Angaben zum Standort, Art und Umfang der Planung.....	15
13.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des	17
Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	17
14. Umwelteinflüsse und Auswirkungen auf das Plangebiet	17
14.1. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	17
14.2. Abfallerzeugung.....	17
14.3. Umweltverschmutzung und Belästigungen	18
14.4. Unfallrisiko hinsichtlich verwendeter Stoffe und Technologien	18
14.5. Nutzungskriterien.....	18

15.	Qualitätskriterien	18
15.1.	Schutzgut Wasser	18
15.2.	Schutzgut Boden.....	19
15.3.	Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraumfunktion.....	20
15.4.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	20
15.5.	Schutzgut Klima und Luft.....	21
15.6.	Zusammenfassung Schutzgut	21
16.	Darstellung möglicher Umweltauswirkungen	21
16.1.	Schutzgut Wasser	21
16.2.	Schutzgut Boden.....	22
16.3.	Schutzgut Flora und Fauna	22
16.4.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	23
16.5.	Schutzgut Klima und Luft.....	23
16.6.	Schutzgut Mensch	24
17.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung.....	25

ENTWURF

Teil A

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“,

1. Änderung

1. Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes

In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung der Hansestadt Stendal grundlegend verändert. So ist aufgrund sinkender Einwohnerzahlen und daraus resultierendem Leerstand der Wohnungsbestand in den in industrieller Weise errichteten Geschosswohnungsbaugebieten Stendal-Stadtsee und Süd drastisch reduziert worden.

Demgegenüber steht die noch immer anhaltende Nachfrage nach Wohnungen und Wohngrundstücken in der Altstadt und den Wohngebieten im Osten der Stadt. Das in den letzten Jahren verbesserte Baulandangebot - schwerpunktmäßig für den Einfamilienhausbau - hat spürbaren Abwanderungstendenzen entgegengewirkt.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der aufgrund der Gemeindegebietsreform erforderlich wurde, erfolgt eine Überprüfung des Wohnbauflächenbedarfes. So ist bezugnehmend auf die 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose mit einem Wohnungsüberhang von ca. 5.000 WE, insbesondere im Miet- und Geschosswohnungsbau, zu rechnen. Im Stadtentwicklungskonzept ist daher der Stadtteil Stadtsee III als potentielles Rückbaugebiet dargestellt.

Darüber hinaus steht eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29/96 „Süd-südwestliche Abrundung“ nicht mehr für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung. Das hierfür erforderliche Aufhebungsverfahren der Bauleitplanung wurde mit Beschluss vom 10.04.2014 eingeleitet und wird fortgeführt.

Gleichzeitig liegt die Eigentumsquote in Stendal bei lediglich ca. 23 %, gegenüber einem Wert auf Landesebene von ca. 38 % und dem Bundesdurchschnitt von 43 %. Dem gegenüber steht ein Bestand von 408 Bauplätzen in Bebauungsplänen davon ca. 130 Bauplätzen an noch nicht realisierten Stichstraßen.

Um die Einwohnerzahl zu erhalten bzw. um dringend notwendige Zuwanderung zu ermöglichen, ist es erforderlich, weiterhin das Baulandangebot entsprechend der Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnungseigentum in Form von vorwiegend Einfamilienhäusern, oder auch von Zweifamilienhäusern verstärkt auszurichten.

In den letzten 15 Jahren wurden bereits mehrere Bereiche im Osten der Hansestadt zu Wohngebieten entwickelt. Gerade Grundstücke mit größeren Gärten sind aufgrund der kleinteiligen vorgegebenen Strukturen innerhalb der Stendaler Altstadt und Bahnhofsvorstadt nicht vorhanden und auch in den Rückbaugebieten Stadtsee und Süd nur bedingt realisierbar. Hinzu kommt, dass in der Bevölkerung noch ein Imageproblem vorhanden ist, und letztlich die Gelände nicht als attraktiv gelten. Darum ist es für die Hansestadt Stendal erforderlich, nicht nur kleine und mittlere, sondern eine begrenzte Anzahl größerer Baugrundstücke in verschiedenen Stadtgebieten für ansiedlungswillige Bürger zur Verfügung stellen zu können.

Dem wurde Rechnung getragen mit der Erstellung des Bebauungsplanes 49/08 „Birkenweg – Nord“. Dieser soll nun im östlichen Bereich eine Änderung erfahren. Durch die großen Grundstücke wird die Möglichkeit eröffnet eine Hobbytierhaltung über das übliche Maß hinaus zu etablieren. Die 1. Änderung des Planes soll diesem Ansinnen Rechnung tragen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet „Birkenweg - Nord“ befindet sich am östlichen Stadtrand der Hansestadt Stendal. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 21,6 ha, innerhalb der Gemarkung Stendal, Flur 6 und anteilig Flur 7 und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Stadions, Flurstück 789/376 (Flur 7) und die südöstliche Grenze des Sportplatzes, Flurstück 345/6 (Flur 7),
- im Osten durch die westliche Grenze des „Neuen Grabens“ von Flurstück 345/6 (Flur 7) in südliche Richtung bis einschließlich Flurstück 329/1 (Flur 6),
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 329/1 und 306 (Flur 6) und
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 306 und die in nördlicher Richtung anschließenden Flurstücke bis zur südlichen Grenze des Stadions, Flurstück 789/376

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasste eine Fläche von ca. 73.310 m² am östlichen Rand des Ursprungsplanes und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstück 345/6 (Flur 7),
- im Osten durch die westliche Grenze des „Neuen Grabens“ von Flurstück 334/1 (Flur 7) und 336/1 /Flur 6),
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 329/1 (Flur 6),
- im Westen durch eine gedachte Linie in gerader Linienführung im Abstand von 110 m zur östlichen Grenze.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen-Anhalt festgelegt sowie im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REPI Altmark) dokumentiert. Die Hansestadt Stendal ist hinsichtlich der regionalplanerischen Gliederung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums dargestellt.

Die Hansestadt Stendal ist das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum für den Landkreis und deren Städte und Gemeinden im Norden des Landes Sachsen-Anhalt.

Neben der zentralen Lage ist die historisch bedeutsame Altstadt und deren Bezug zum umgebenden Landschaftsraum der Uchteniederung ein wichtiges Entwicklungspotenzial für die Stadt. Als traditioneller Eisenbahnknotenpunkt der Eisenbahnlinien Magdeburg-Wittenberge, der Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover-Berlin und der nach Nordwesten führenden Eisenbahnlinie Salzwedel-Uelzen sowie durch die Einbindung in das klassifizierte Straßennetz über die Bundesstraßen B 188 und B 189 und die künftige Autobahn A 14 bestehen günstige verkehrstechnische Voraussetzungen.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar.

3.2. Flächennutzungsplan

Im seit dem 03.11.1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stendal war der Geltungsbereich des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland dargestellt. Um eine weitere bauliche Entwicklung im Osten der Stadt zu ermöglichen, wurde, unter Reduzierung bisher ausgewiesener Wohnbauflächen in anderen Stadtteilen, eine Änderung der Darstellung Wohnbaufläche (W) in Grünfläche vorgenommen. Dazu gehören auch ca. 19,5 ha Grünfläche im Bereich des ehemaligen Wohngebietes Stendal-Süd.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit dem 09.02.2011, wurden nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen.

Der Hauptausschuss der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 den Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Süd-südwestliche Abrundung“ gefasst. Damit wird den Belangen aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Reduzierung von Wohnbauflächen Rechnung getragen. Im Baugebiet „Süd-südwestliche Abrundung“ ist davon eine Fläche von ca. 4 ha betroffen, die bereits im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche ausgewiesen wurde.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1. Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet „Birkenweg - Nord“ befindet sich im Osten der Hansestadt Stendal zwischen der Südgrenze des Stadions „Am Hölzchen“, der Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 5/91 „Haferbreiter Weg“ und der daran östlich angrenzenden Abrundungssatzung Nr. 2/96 „Birkenweg“ sowie östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43/02 „Grindbucht“.

Im Plangebiet befinden sich 17 Wohnhäuser, die bereits vor 1989 errichtet wurden. Hierbei handelt es sich um eingeschossige Wohngebäude, überwiegend unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss, mit teilweise großzügigen Vorgartenbereichen.

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden 11 Baugenehmigungen zur Errichtung von Eigenheimen erteilt. Weiter 30 Baulücken sind noch vorhanden, deren Grundstücke gärtnerisch oder als Weide-/Grünflächen genutzt werden.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Arneburger Straße sowie den Haferbreiter Weg. Die Straße Birkenweg erstreckt sich im Plangebiet über eine Länge von ca. 580 m. Die bestehende Fahrbahn (Asphalt) hat eine Breite von ca. 5,00 m. Ein Gehweg ist auf der gesamten Länge von ca. 1 km (Arneburger Straße bis Haferbreiter Weg) nicht vorhanden. Über den Birkenweg verläuft der Altmarkrundkurs, der im Landesradverkehrsplan unter Klasse 2 mit landesweiter und überregionaler Bedeutung aufgeführt ist.

Die Versorgung mit den Medien Trinkwasser und Elektroenergie einschließlich Straßenbeleuchtung ist im Plangebiet gegeben. Die Versorgungsleitungen befinden sich teilweise westlich und östlich des Grundstückes Birkenweg, außerhalb der in öffentlichem Eigentum befindlichen Grundstücke. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Ende 2011 neu hergestellte Abwasserdruckleitung.

4.2. Lärmproblematik

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Arneburger Straße (L 16) und der unmittelbaren Nähe der Sportanlage „Am Hölzchen“ handelt es sich um ein lärmvorbekanntes Gebiet. Die Vorbelastung wurde im Rahmen der Erarbeitung des „Schalltechnischen Gutachtens über die Geräuschemissionen und -immissionen durch Verkehr, Sport und Gewerbe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“ der Stadt Stendal“ vom 27.05.2011 untersucht und nachgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 180 m von der Arneburger Straße entfernt. Hier kommt es sowohl tags als auch nachts nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A)/45 dB(A) durch den Straßenverkehr.

Unmittelbar nördlich angrenzend ist ein Großsportanlage (Stadion und Trainingsplatz) angesiedelt.

Entsprechend der Planungszielstellung ist die uneingeschränkte Aufrechterhaltung des Betriebes der Sportanlage weiterhin zu gewährleisten und darf durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Ausführung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand etc.) ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse, der örtlichen Gegebenheiten und des unverhältnismäßig hohen Kostenaufwandes nicht möglich.

Die schalltechnischen Untersuchungen wurden bei Annahme einer maximal möglichen Zuschauerzahl durchgeführt. Bei Zugrundelegung der maximal möglichen Besucherzahlen (5.000) pro Spiel und Spielbeginn um 14:00 Uhr überschreitet die plangegebene Vorbelastung durch die Sportanlage den Immissionsrichtwert für die ungünstigste Beurteilungszeit sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten (13:00 bis 15:00 Uhr). Die Überschreitungen betreffen etwa die Hälfte des Plangebietes und betragen bis zu 15 dB(A) an den unmittelbar an das Stadion grenzenden Grundstücken.

Da in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV überschritten werden, wurde mit einer entsprechenden Kenntlichmachung im Plangebiet auf die Vorbelastung hingewiesen. Zur Kompensation sind Vorkehrungen des passiven Schallschutzes vorgesehen. Auf die Ausführungen unter Punkt 5.11 der Begründung wird verwiesen.

4.3. Vegetation und Landschaftsbild

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Eigenart des Ortsbildes am nordöstlichen Stadtrand und für die Wohnqualität in diesem attraktiven Siedlungsgebiet mit sehr großen Grundstücken.

In weiten Teilen des Plangebietes dominieren flächenhafte Elemente wie Weideland, Wiesen oder strukturreiche Gärten mit markanten Einzelbäumen, darunter sind auffallend viele alte Walnussbäume. Die beliebten pflegeleichten Nadelgehölze aus den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts haben zum Teil eine stattliche Größe erreicht und bilden den Kontrast zu den charakteristischen alten Obstgehölzen, die viele Gärten des Plangebiets prägen.

Die vorhandenen 17 Einfamilienhäuser in schlichter Bauweise wurden ab 1930 errichtet, sie stehen zum Teil über 10,00 m vom Birkenweg entfernt und zeichnen sich durch die typischen abwechslungsreich gestalteten Vorgärten aus.

Im Straßenbereich des Birkenweges sind vom ursprünglichen Baumbestand nur noch einzelne alte Birken und einige erhaltenswerte Eichen im Nordabschnitt des Plangebietes vorhanden.

Das ursprüngliche Plangebiet grenzt im Westen an die Gartengrundstücke der Grindbucht. Im Osten bildet der „Neue Graben“ mit seinen Begleitgehölzen am Ende der tiefen Garten- bzw. Wiesengrundstücke den Übergang zur anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Norden wird das Plangebiet durch ein Waldstück begrenzt, in das zum Teil Sportanlagen eingebettet sind.

4.4. Baugrund, geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

Zur Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurde die Firma IHU Geologie und Analytik Stendal mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt. Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet im Bereich der Uchteniederung. Weiteren Ausführungen in o. a. Gutachten ist zu entnehmen, dass im gesamten Bebauungsgebiet im oberflächennahen Bereich Sande geringer Mächtigkeit anstehen (zwischen 2,60 m und max. 3,80 m), die im Wesentlichen auch den obersten Grundwasserleiter aufbauen. Die Uchte bildet den regionalen Vorfluter. Der Neue Graben, der östlich an das Plangebiet angrenzt, wurde als Entwässerungsgraben angelegt und erfüllt ebenfalls eine lokale Vorflutfunktion. Im Baugebiet Birkenweg – Nord selbst existieren keinerlei Gräben.

Das Gebiet wurde im Zeitraum März 2013 bis Dezember 2014 einem Grundwassermonitoring unterzogen. Folgende Ergebnisse sind ermittelt worden:

- Die höchsten Grundwasserstände wurden Ende Januar gemessen, wobei der Grundwasserspiegel im zentralen Teil des Untersuchungsraumes nur 35 cm unter Geländeoberfläche anstand. Dabei trat im Untersuchungszeitraum (aus regionaler Sicht) keine ausgeprägte Hochwassersituation auf. Die Ergebnisse des Monitorings sind somit eher als konservativ einzustufen.
- Die mittleren Flurabstände bewegten sich im Monitoringzeitraum zwischen rund 0,90 m im zentralen Teil und 1,50 m unmittelbar am Birkenweg.
- Der bisher registrierte Höchstwasserstand an der langjährig beobachteten Landesmessstelle von Januar 2011 lagen um ca. 30 cm höher als der Höchstwert des aktuellen Monitoringzeitraums. Überträgt man diesen Betrag im Sinne einer Prognose so ergeben sich z. B. im zentralen Teil des Untersuchungsraums für das Hochwasserereignis im Januar 2011 annähernd geländegleiche Grundwasserstände. Die Messungen bestätigen damit die festgestellten Befunde aus dem Hochwasserereignis 2011 mit großflächigen Überstaunungen im Untersuchungsraum.

- Die Loggerdaten lassen keine relevanten Grundwasseranstiege erkennen, die unmittelbar aus Starkregenereignissen resultieren. Die Reaktionen des Grundwasserspiegels auf heftige Niederschlagsereignisse fallen relativ gering aus und bewegen sich bei max. 10 bis 15 cm. Bei mittleren und niedrigen Verhältnissen ist der Grundwasserleiter in der Lage die anfallenden Niederschlagsmengen aufzunehmen, bzw. diese können schnell über die Vorfluter abgeleitet werden.
- Deutliche sprunghafte Anstiege des Grundwasserspiegels in den aufgezeichneten Ganglinien um bis zu 30 bis 40 cm sind an Tauwetterereignissen in Verbindung mit gleichzeitigem Niederschlag gebunden.
- Die Grundwasserverhältnisse im Untersuchungsraum hängen neben der klimatischen Entwicklung (d. h. Niederschlag, Tauwetter) auch von der Wasserstandsentwicklung der beiden Vorfluter Uchte und Neuer Graben ab, die den Untersuchungsraum umrahmen. Die Kombination aus heftigen Tauwetterereignissen und gleichzeitigen Hochwasserlagen an den beiden Vorflutern kann auch in Zukunft im Untersuchungsraum um das Baugebiet Birkenweg – Nord zu flächigen Überstauungen durch hohes Grundwasser führen.

4.5. Bodenkontamination und Bodenfunde

Gewerbliche Nutzungen waren und sind im Plangebiet nicht vorhanden, daher sind auch keine Bodenkontaminationen bekannt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine archäologische Fundstelle mit unbekannter Ausdehnung. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass man bei Pflanz- Schacht- und Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet auf noch unbekannte archäologische Bodenfunde trifft.

4.6. Eigentumsverhältnisse

Die für die Erschließung des Plangebiets erforderliche öffentliche Verkehrsfläche des Birkenweges (Teilflächen der Grundstücke Flur 6, Flurstück 335 sowie Flur 7, Flurstücke 790/366 und 791/345) sind im Eigentum der Hansestadt Stendal.

Alle anderen Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz unterschiedlicher Eigentümer.

5. Planinhalt

5.1. Städtebauliches Konzept zum Ursprungsplan

Die Zielstellung besteht in der Überplanung eines im Osten der Hansestadt gelegenen Gebietes, das bisher den Charakter eines Außengebietes aufweist und lückenhaft bebaut ist. Im Plangebiet soll die bereits nördlich und südlich des Haferbreiten Weges sowie in der Grindbucht vorhandene Wohnbebauungen weitergeführt werden.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit der Nutzung der im Gartenweg vorhandenen Spielplatzanlage, welche sich südlich des Plangebietes befindet.

Die verkehrstechnische Erschließung ist ausschließlich über den Birkenweg geplant.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist nur durch straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, welche in offener Bauweise zu errichten ist. Damit soll der für das Gebiet charakteristische „Gartenstadtcharakter“ erhalten bleiben. Darüber hinaus sind die das Gebiet prägenden Vorgartenbereiche zu erhalten und daher von jeglicher Bebauung durch Garagen, Carports und Nebenanlagen freizuhalten.

Auf eine Unterkellerung der Wohngebäude sowie auf großräumige Flächenversiegelungen sollte aufgrund der hohen natürlichen Grundwasserstände und der schlechten Entwässerungssituation im Hochwasserfall im gesamten Baugebiet grundsätzlich verzichtet werden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes nahe der Arneburger Straße sowie der unmittelbaren Nähe der Sportanlage „Am Hölzchen“ handelt es sich im nördlichen Teil um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Hier stehen sich das Ruhebedürfnis der Bewohner und die sportliche Nutzung, zum Teil auch während der Ruhezeiten am Wochenende, gegenüber.

Die Festsetzung einer Baubeschränkung südlich der Sportstätten sowie entsprechender Schallschutzmaßnahmen ist erforderlich, um die Weiternutzung der Sportstätten gewährleisten zu können. Zudem wird durch entsprechende Hinweise im Plan auf die Lärmvorbelastung von Teilbereichen des Plangebietes hingewiesen.

5.2. Änderungsverfahren

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes im östlichen Bereich des Plangebietes soll die Möglichkeit geschaffen werden Pferde, Ziegen und ähnliche Tiere zu halten. Die Haltung dieser Tiere ist bereits im Plangebiet vorhanden. Durch die Planänderung soll diesem Sachverhalt planungsrechtlich Rechnung getragen werden.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Diese Möglichkeit wird eröffnet,

- da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Änderung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf,
- und kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung eines Gebietes der Natura 2000 besteht.

Berührt sind die Grundzüge einer Planung dann, wenn das Vorhaben einen planerischen Grundgedanken des Planes, d. h. eine seiner Leitideen tangiert. Der Grundgedanke zur Aufstellung des Bebauungsplanes war, die Ausweisung von straßenbegleitenden Wohnbauflächen in offener Bauweise. Dieser Grundzug wird nicht verändert. Es wird lediglich die Möglichkeit geschaffen zusätzlich zur Wohnbebauung die Hobbytierhaltung für bestimmte Tierarten (neben der Kleintierhaltung) zuzulassen.

¹Auch im vereinfachten Verfahren kommt die starke Prägung des Bauplanungsrechts durch den Umweltschutz zum Ausdruck. Da die Umweltprüfung (UP) für die Bauleitplanung zum regelmäßigen Bestandteil ausgestaltet wurde, ist das vereinfachte Verfahren so weiterentwickelt worden, dass es nur dann zur Anwendung kommt, wenn erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu gewärtigen sind. Das Entfallen der UP ist danach die wichtigste Vereinfachung, die § 13 den Gemeinden einräumt. Dementsprechend dürfen nach Abs. 1 Halbsatz 2 Nr.1 durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG bedürfen. Hier sind vor allem bauplanungsrechtliche Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG von Bedeutung. Liegen die Vorhaben oberhalb der in der Anlage für die verschiedenen Projekte angegebenen Schwellenwerte, ist ohne weitere Prüfung eine UVP erforderlich (vgl. OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 18.6.2008 – A 11.07). Liegen sie unterhalb der Schwellenwerte, so ist nur eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG nötig.

¹ Kommentar zum Baugesetzbuch; Battis/Krautzberger/Löhr, 12. Aufl. 2014

Auszug aus Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

18.	Bauvorhaben:
18.1	Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit
18.1.1	einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr,
18.1.2	einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200;
18.2	Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Stellplatzzahl von
18.2.1	200 oder mehr,
18.2.2	50 bis weniger als 200;
18.3	Bau eines Freizeitparks, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe des Plangebiets von
18.3.1	10 ha oder mehr,
18.3.2	4 ha bis weniger als 10 ha;
18.4	Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von
18.4.1	1 ha oder mehr,
18.4.2	0,5 ha bis weniger als 1 ha;
18.5	Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt
18.5.1	100 000 m ² oder mehr,
18.5.2	20 000 m ² bis weniger als 100 000 m ² ;
18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von
18.6.1	5 000 m ² oder mehr,
18.6.2	1 200 m ² bis weniger als 5 000 m ² ;
18.7	Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt
18.7.1	100 000 m ² oder mehr,
18.7.2	20 000 m ² bis weniger als 100 000 m ² ;
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird,
18.9	Vorhaben, für das nach Landesrecht zur Umsetzung der Richtlinie 85/337/EWG des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nr. L 175 S. 40) in der durch die Änderungsrichtlinie 97/11/EG des Rates (ABl. EG Nr. L 73 S. 5) geänderten Fassung eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist, sofern dessen Zulässigkeit durch einen Bebauungsplan begründet wird oder ein Bebauungsplan einen Planfeststellungsbeschluss ersetzt.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht oberhalb der in der Anlage für die verschiedenen Projekte angegebenen Schwellenwerte. Deshalb ist nur eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG nötig. (Siehe hierzu 13.)

²Ferner dürfen, so Abs.1 *Halbsatz 2 Nr. 2*, keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sein, dass Vorhaben, die durch die Änderung eines Bauleitplans zulässig werden, die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. b, §§ 31 ff. BNatSchG (Europäisches Netz „Natura 2000“) beeinträchtigen. Hier kommt es nicht auf Erheblichkeit der Auswirkung wie nach Nr. 1, sondern lediglich auf eine unter Umständen auch nur geringfügige nachteilige Beeinflussung der besonders sensiblen Schutzgebiete an.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes sind keine FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.

5.3. Art der baulichen Nutzung zum Ursprungsplan

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird als zulässige Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen nicht anderen Nutzungen zugeführt werden und so der Charakter des geplanten ruhigen Wohngebietes erhalten und gestärkt wird.

Gartenbaubetriebe erfordern größere Betriebsflächen. Das Zulassen von Tankstellen und auch von Anlagen für Verwaltungen würde verkehrserzeugend wirken und damit Konflikte zu den zu entwickelnden Wohnbereichen auslösen. Für diese, im Plangebiet ausgeschlossenen Nutzungen, stehen an anderen Standorten der Stadt, in Misch- und Gewerbegebieten, Flächen zur Verfügung.

Östlich an die Wohngebietsausweisung anliegend ist die Festsetzung „Grünflächen“ erfolgt, um einen landschaftlich harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

² Kommentar zum Baugesetzbuch; Battis/Krautzberger/Löhr, 12. Aufl. 2014

5.4. Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Gebiet der 1. Änderung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hobbytierhaltung“ festgesetzt. In diesem sind die Haltung von Pferden, Schafen, Ziegen sowie weitere zu den Gattungen gehörende Tiere erlaubt. Ebenso ist die Möglichkeit der Ansiedlung einer Hundeschule bzw. –pension sowie –zucht erlaubt.

Durch die im Osten der Grundstücke anschließenden großen landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen sind diese Grundstücke als Randbebauung anzusehen. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Urteil vom 09.11.1979 (VGH Bayern, 09.11.1979 - 14.S - 1396/79) festgestellt, eine Pferdehaltung sei in einem allgemeinen Wohngebiet zwar regelmäßig unzulässig, weil sie seiner Eigenart widerspreche. Er hat es aber nicht ausgeschlossen, dass in besonders gelagerten Fällen auch in Wohngebieten eine Pferdehaltung zulässig sein kann. Dies könne insbesondere dann der Fall sein, wenn es sich um weiträumige Grundstücke handle, die die Errichtung eines Pferdestalls in ausreichender Entfernung von den Nachbargrundstücken erlaubten. Ferner könne ein Pferdestall unter Umständen dann zugelassen werden, wenn er derart am Ortsrand errichtet sei, dass er mehr der freien Landschaft als einem Wohngebiet zugeordnet werden könne. Der Bundesverwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 04.05.1988 eindeutig festgelegt, dass die jeweilige örtliche Situation, in die ein Baugebiet hineingeplant worden ist, die Eigenart mitprägt. Auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung ergibt sich, dass nach der örtlichen Situation die Haltung von Pferden der Eigenart nicht widerspricht. Jedoch ist nach dem Urteil des Niedersächsischen Obergerichtes vom 05.04.2001 das „Wohnen mit Pferdehaltung“ keine Nutzungsart, die mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes oder Dorfgebietes verwirklicht werden könnte. In der genannten Urteilsfindung wird angemerkt, dass für eine Nutzung, die auf Wohnen mit Pferdehaltung hinaus läuft, ein Sondergebiet festgesetzt werden müsse.

Diesen Empfehlungen wurde mit den ausgewiesenen Sondergebieten gefolgt.

Wobei im Sondergebiet 1 die baulichen Anlagen und die Anlagen, von welchen besondere Emissionen zu erwarten sind, festgesetzt werden. Es ist in dieser Lage von der straßenseitigen Bebauung deutlich abgerückt. Im Sondergebiet 2 sind die Anlagen für den Auslauf der Pferde zulässig. Beide Sondergebiete sind im östlichen Teil der Grundstücke angeordnet, im Übergangsbereich in die freie Landschaft, und damit mehr dem anschließenden Außenbereich als der Wohnbebauung zugeordnet. Zum Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Abstand von ca. 60 m gewährleistet, um die Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten.

5.5. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Entsprechend § 16 BauNVO werden für die Bauflächen innerhalb des Sondergebietes die Gebäudegrundfläche, die Trauf- und Firsthöhe, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage, hier: Höhe Erdgeschossfußboden, festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudegrundfläche sowie die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss wurden bewusst gewählt. Die Festsetzungen beabsichtigten eine geringe bauliche Dichte am Stendaler Stadtrand. Somit kann der Erhalt des Gebietscharakters und eine gute Einbindung der Bebauung in die Umgebung sowie die Beschränkung der Überbauung und Versiegelung gewährleistet werden. Zudem ist aufgrund der problematischen Grundwasserstandsverhältnisse sowie des geringen Speicherpotentials des Grundwasserleiters auf großräumige Flächenversiegelungen zu verzichten.

Im gesamten Plangebiet ist sowohl mit hohen Grund- und Drängewasserständen bzw. Wasserständen bei Hochwasser bis über die Geländeoberfläche zu rechnen. Im Bereich des Straßenzuges und der in der Planzeichnung ausgewiesenen Bauflächen liegen im Hochwasserfall die Grundwasserstände nach Ansatz der bisherigen Höchstwasserstände zum Teil bei > 30,00 m HN.

Es wird daher die Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden auf mindestens 31,00 m HN (bzw. 31,15 m NN) als Mindestmaß festgesetzt. Die Höhe liegt ca. 11 cm über dem errechneten Jahrhunderthochwasser (HW 100) und bietet damit eine Sicherheitsreserve. Höhere Aufschüttungen bis auf maximal 31,80 m über HN sind zulässig.

5.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Bereiche entlang des Grabens werden mit Baugrenzen festgesetzt. Das heißt, dass innerhalb dieser Baufelder bauliche Anlagen errichtet werden können. Zulässig sind nur bauliche Anlagen, welche im Zusammenhang mit der Tierhaltung errichtet werden. Um die hinteren Grundstücksbereiche von Bebauung frei zu halten, sind die baulichen Anlagen in diesem Bereich auch nur im zeitlichen Zusammenhang mit der Tierhaltung erlaubt. Anderweitige Nachfolgenutzungen sind nicht zulässig. Nach der Aufgabe der Tierhaltung sind die baulichen Anlagen zurückzubauen und wieder als Grünfläche herzurichten.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Attraktivität und Wohnqualität des Baugebiets von großer Bedeutung; geschlossene kompakte Gebäudestrukturen, die sich nicht am Stadtrand einfügen, werden dadurch ausgeschlossen.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 25,00 m großzügig festgesetzt. Auf den überbaubaren Flächen besteht die Möglichkeit zukünftige Baukörper so anzuordnen, dass vorhandene ältere Obst- oder Laubbäume erhalten bleiben können.

5.7. Garagen, Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Carport sind im SO-Bereich ausschließlich zur Nutzung in Verbindung mit der Hobbytierhaltung erlaubt. Diese Anlagen sind nur im SO 1-Gebiet möglich um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Um den Abstand der emissionsbelasteten Anlagen (z.B. Dungelege, Stall) zu der Wohnbebauung größtmöglich zu halten, sind diese nur im SO 1 zulässig.

5.8. Nebenanlagen, einschließlich Gartenlauben

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen die nicht im Zusammenhang mit der Hobbytierhaltung stehen, ist in den SO-Gebieten nicht zulässig.

5.9. Verkehrsflächen und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr. 21 BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Birkenweg. Hier wird auf die Ausführungen im Ursprungsplan verwiesen.

5.10. Grundwasser- und Vernässungsproblematik

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB, § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA)

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Gefahrenhinweiskarte Elbe, Blatt 2 im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Es handelt sich hierbei nicht um ein festgesetztes bzw. ein vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet, sondern um ein Risikogebiet im Sinne des § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird ein entsprechender Vermerk in den Bebauungsplan aufgenommen.

(Hinweis: nachfolgende Ausführungen gelten zukünftig – das Verfahren wird bereits durchgeführt. Zum Satzungsbeschluss könnte die Festsetzung bereits erfolgt sein.)

Das gesamte Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Uchte“ im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG. Alle baulichen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Wasserbehörde (§ 78 WHG).

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich jedoch nicht um Neuausweisung von Wohnbauflächen gem. § 78 Abs. 2 WHG. Durch die ausgewiesene Hobbytierhaltung wird lediglich zusätzlich zu den bereits festgesetzten Wohnbauflächen die Hobbytierhaltung ermöglicht.

Gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) des Landes Sachsen-Anhalt sind lt. Anlage 3 Punkt 5.2. Anlagen zum Lagern von Festmist in Überschwemmungsgebieten unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Um bei einer Hochwassersituation die vorliegende Hauptnutzung (Wohngebäude) nicht zusätzlich durch wassergefährdende Stoffe (hier: Festmist) zu belasten, wurde festgesetzt, dass in diesem Fall die Ställe zu beräumen sind. Dies soll aufschwimmenden Mist verhindern und den Abfluss des Wassers erleichtern.

Auf die weiteren Ausführungen in Bezug auf das Grundwasser und die Vernässungsproblematik im Ursprungsplan wird verwiesen.

5.11. Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sportanlage

Der planmäßige Spielbetrieb im Stadion „Am Hölzchen“ verursacht im nördlichen Teil des Plangebietes Immissionen, die oberhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete nach 18. BImSchV für den Beurteilungszeitraum „sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeit“ liegen. Für eine abwägungsfehlerfreie Aufstellung der Bauleitplanung ist die maximale Zuschauerzahl des Stadions den schalltechnischen Untersuchungen zugrunde zu legen, auch wenn die reale Immissionsbelastung derzeit geringer ist. Die Überschreitungen sind in der Anlage 3 des Schalltechnischen Gutachtens Nr. ECO 11036 vom 27.05.2011 dokumentiert.

Auch Tiere werden durch Lärm beeinflusst. Aus diesem Grund erfolgte die Festsetzung dass Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Tierhaltungsrichtlinien auszuführen sind.

Auf die weiteren Ausführungen in Bezug auf die Schallschutzmaßnahmen im Ursprungsplan wird verwiesen.

5.12. Landschaftspflege und Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Durch die Bebauung für die Hobbytierhaltung einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücken werden der Natur ca. 100 m² Fläche je Grundstück entzogen. Für diese versiegelten Flächen sind auf den privaten Grundstücken Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.

Je 10 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechtes, strauchartiges Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen sind naturschutzfachlich begründet. Sie sichern die Minimierung des Eingriffs bzw. den Ausgleich von Eingriffen auf dem jeweiligen Grundstück. Für die zu pflanzenden Gehölze wurde eine Artenauswahl festgesetzt, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes anlehnt und auch verträglich ist mit den zulässigen Tierarten.

6. Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Auf die Ausführungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung wird auf den Ursprungsplan verwiesen.

7. Denkmal- und Bodenpflege

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine archäologische Fundstelle mit unbekannter Ausdehnung. Eine entsprechende Kennzeichnung des betroffenen Teilbereiches ist in der Planzeichnung vorgenommen worden. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass man bei Pflanz-Schacht- und Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet auf noch unbekannt archäologische Bodenfunde trifft. Daher wurde ein allgemeiner Hinweis aufgenommen, wie beim Auffinden von Bodendenkmalen zu verfahren ist.

8. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

8.1. Auswirkungen der Planung bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet der 1. Änderung grenzt an ein Gebiet, in welchem sich bereits einige Wohnhäuser befinden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann sich angrenzend an diese bereits vorhandene Bebauung ein Gebiet zur Hobbytierhaltung von lärm- und geruchsverursachenden Tieren entwickeln.

Bereits gegenwärtig werden im Plangebiet vereinzelt ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Wiese sowie Weideland überwiegend für Pferde) ausgeführt. Um diese Nutzungen von der Wohnbebauung zu trennen sind zwei Sondergebiete ausgewiesen worden. Wobei die baulichen Maßnahmen nur im SO 1 zulässig sind, um größtmöglichen Abstand zur Wohnbebauung zu erlangen und damit die Belastungen so gering wie möglich zu halten.

8.2. Auswirkungen der Planung auf die Erhaltung des Ortbildes und Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Die maximal eingeschossige Bebauung der hinzukommenden neuen Bebauung hat keinen negativen Einfluss auf die Wahrnehmung der Stadtsilhouette.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden archäologische Fundstellen mit unbekannter Ausdehnung vermutet. Es besteht daher die Möglichkeit, dass man bei Baumpflanzungen, Gründungs- und Erschließungsarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Grundstücke auf Bodenfunde treffen kann.

8.3. Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Durch die Bebauung der Grundstücke im Plangebiet der 1. Änderung werden der Natur ca. 100 m² Fläche je Grundstück entzogen. Einer Versiegelung durch die Bebauung steht die wesentliche Aufwertung durch die artenreiche Ausgleichspflanzungen von Blumen, Gräsern und Sträuchern im Plangebiet gegenüber.

Je 10 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechtes, strauchartiges Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichspflanzungen für die Versiegelung der Grundstücksflächen haben die Bauherren auf ihren Grundstücken entsprechend der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu realisieren. Damit wird die Artenvielfalt am Stadtrand erhöht.

8.4. Auswirkung der Planung auf den Verkehr

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet beträgt im Mittel 7,60 m. Daraus resultiert eine mögliche zukünftige Fahrbahnbreite von 5,00 m. Durch die Eröffnung einer Hobbytierhaltung wird kein erhöhtes Aufkommen des Anliegerverkehrs erwartet.

8.5. Erschließung und Kosten

Auf die Ausführungen in Bezug auf die Erschließung und Kosten wird auf den Ursprungsplan verwiesen.

9. Flächenübersicht (incl. 1. Änderung)

	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Fläche Allgemeines Wohngebiet	36.522	16,8
davon festgesetztes Baufeld *	21.812	
Private Grünfläche	107.758	49,9
Fläche Sondergebiet 1	33.864	15,7
davon festgesetztes Baufeld *	16.238	
Fläche Sondergebiet 2	32.830	15,2
Straßenverkehrsfläche	5.160	2,4
Gesamt	216.134	100

*ohne Berücksichtigung GRZ

Teil B: Umweltbericht

10. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist festgesetzt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht behandelt im Zusammenwirken mit den Festsetzungen im Bebauungsplan die Umweltschutz- und Naturschutzbelange.

11. Vereinfachtes Verfahren

Gem. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes von folgenden Untersuchungen abgesehen werden:

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und
- § 10 Abs. 4 BauGB

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (siehe 5.2) kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden.

12. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung, Beschreibung der Festsetzungen

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat am 04.03.2013 den Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg-Nord“ beschlossen. Die Satzung ist am 15.05.2013 bekanntgemacht. Damit ist die Satzung rechtskräftig.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Entwicklung bzw. Nachverdichtung von extensiv genutzten Flächen im Nordosten der Hansestadt Stendal. Diese sind im Flächennutzungsplan der Stadt Stendal (5. Änderung, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 14.02.2011) als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf den sehr langen Grundstücken soll eine straßenbegleitende Bebauung mit Einfamilienhäusern analog der vorhandenen Bebauung erfolgen. Dadurch bleiben ca. 70 % der Grundstücksflächen unverändert als Garten und Grünflächen erhalten und können für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Den Belangen des Umweltschutzes für die ausgewiesenen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes wurden im Umweltbericht des Ursprungsplanes Rechnung getragen.

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf den Garten- und Grünflächen im östlichen Bereich, Anlagen für die Hobbytierhaltung zu errichten. Die zusammenhängenden Grünstrukturen beidseitig parallel zur Straße (Ursprungsplan) und insbesondere am Neuen Graben sollen als „grünes Band“ erhalten und entwickelt werden. Neben der visuellen Gliederung des Gebietes und dem Biotopverbund entlang des Grabens wird auf diese Weise zugleich die Freihaltung eines Kaltluftabzugskorridors gesichert.

13. allgemeine Vorprüfung nach § 3c Satz 1 UVPG

13.1. Angaben zum Standort, Art und Umfang der Planung

Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes: ca. 21,61 ha

Ausgangssituation: ca. 14.772 m² bebaute / versiegelte Fläche (6,8% der Gesamtfläche)

Planung (WA): ca. 9.444 m² maximal neu bebaubare / versiegelte Fläche

Planung (SO 1): ca. 2.220 m² maximal neu bebaubare / versiegelte Fläche

Gesamt: ca. 26.436 m² maximal bebaute / versiegelte Fläche

Die maximal bebaute bzw. versiegelte Fläche beträgt ca. 12,2 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes. Gegenüber dem Ursprungsplan ist dies eine Erhöhung von 0,2 %.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes enthält zu folgenden Umweltbelangen Festsetzungen:

- **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 und § 1 (5) BauGB i. V. m. § 11 (1) BauNVO: SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hobbytierhaltung“.
- **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 20, 22 und 23 BauNVO, Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der zulässigen Gebäudegrundfläche, der Art der Bebauung und der Bauweise zielen auf den Erhalt des Charakters des Gebietes, der Einbindung in die Umgebung sowie auf die Beschränkung der Überbauung und Versiegelung:

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse:	1
max. Gebäudegrundfläche :	60,0 m ²
max. Koppel- und Gatterflächen:	200,0 m ²
max. Traufhöhe:	5,0 m
max. Firsthöhe:	7,5 m

Höhenlage der baulichen Anlagen

Höhe OK Erdgeschossfußboden: Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens für alle Gebäude muss mindestens 31,00 m ü.HN betragen und darf maximal 31,80 m ü. HN betragen.

- **Garagen, Carports** gemäß § 12 und § 14 BauNVO:
Garagen und Carports sind im Gebiet der ersten Änderung nur zur Unterbringung für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb des SO 1 Gebietes zulässig. Sie sind auch nur im zeitlichen Zusammenhang mit der Einstellung der Hobbytiere zulässig. Eine anderweitige Folgenutzung ist unzulässig.
Die Gesamtfläche der baulichen Anlagen ist auf 60 m² je Grundstück begrenzt. Die Anlagen für Garagen und Carports zählen zu dieser max. bebaubaren Fläche. Diese Festsetzungen bewirken eine Beschränkung der Überbauung und Versiegelung. Somit werden nachteilige Auswirkungen auf den Boden, den Grundwasserhaushalt sowie das Lokalklima auf das baurechtlich mögliche Maß minimiert.
- **Nebenanlagen einschließl. Lauben in privaten Gartenflächen** gemäß §§ 9 (1) Nr.10 und Nr. 15 BauGB und § 14 (1) BauNVO:
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Festsetzung dient der Minimierung der Flächenversiegelung. Nachteilige Auswirkungen auf Boden, Grundwasserhaushalt sowie Lokalklima werden auf das baurechtlich mögliche Maß minimiert. Gartenland bleibt erhalten. Das Siedlungs-bzw. Landschaftsbild wird nicht durch zahlreiche verschiedene Einbauten beeinträchtigt.

- **Schallschutzmaßnahmen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Der planmäßige Spielbetrieb im Stadion „Am Hölzchen“ verursacht im nördlichen Teil des Plangebietes Immissionen, die oberhalb des Immissionsrichtwertes nach 18. BImSchV für den Beurteilungszeitraum „sonn-und feiertags innerhalb der Ruhezeit“ liegen.
Die geplante Bebauung der ersten Änderung ist entsprechend der Tierhaltungsrichtlinien auszuführen. Schutzbedürftige Räume sind durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Diese Festsetzung dient dem Schutz der Tiere vor gesundheitsbelastenden Umwelteinflüssen.

- **Hochwasser** gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB
Das gesamte Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Uchte“ im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG. Gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) des Landes Sachsen-Anhalt sind lt. Anlage 3 Punkt 5.2. Anlagen zum Lagern von Festmist in Überschwemmungsgebieten unzulässig. (Hinweis: das Verfahren wird zur Festsetzung der Gebiete durchgeführt. Zum Satzungsbeschluss könnte die Festsetzung bereits erfolgt sein.)

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Um bei einer Hochwassersituation die vorliegende Hauptnutzung (Wohngebäude) nicht zusätzlich durch wassergefährdende Stoffe (hier: Festmist) zu belasten, wurde festgesetzt, dass in diesem Fall die Ställe zu beräumen sind. Dies soll aufschwimmenden Mist verhindern und den Abfluss des Wassers erleichtern.

Hinweis: Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen. Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. Dieser Hinweis dient dem Grundwasserschutz. Er sichert die Neubildung des Grundwassers und verzögert den Abfluss bei Starkregenereignissen.

- **Grünordnungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken** gemäß § 9 (1) Nr.15 und 25 (a, b) BauGB:
Laubbäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten oder im Falle des Abgangs (bzw. unvermeidbarer Fällung zu Bauzwecken) zu ersetzen. Je 10 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechtes, strauchartiges Gehölz (nach Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Diese Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern sowie die Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus dem Ursprungsplan sind naturschutzfachlich begründet. Sie sichern die Minimierung des Eingriffs bzw. den Ausgleich von Eingriffen auf dem jeweiligen Grundstück. Für die zu pflanzenden Gehölze wurde eine Artenauswahl festgesetzt, die sich an heimischen Arten orientiert bzw. den Siedlungscharakter mit Gartennutzung stärkt und für die zugelassenen Hobbytiere verträglich sind(siehe Pflanzenliste).

Diese Festsetzung dient dem Erhalt bzw. der Entwicklung des Landschaftsbildes, sowie aus naturschutzfachlicher Sicht dem Erhalt von Lebensraum dort vorkommender Arten, besonders die der Avifauna.

Als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“ und der damit verbundenen Bebauung, werden oben genannte Maßnahmen festgelegt.

13.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ausgewiesen. Wasserschutzgebiete existieren im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld nicht. Der außerhalb des Plangebietes östliche angrenzende Neue Graben wird als Gewässer II. Ordnung geführt. Er wird von den Planungen nicht berührt.

Im Interesse der Vermeidung nachteiliger Veränderungen des Naturhaushaltes sind im B-Plan geeignete Maßnahmen (siehe oben) festgesetzt worden.

Im Gebiet sind gemäß Landschaftsplan der Stadt Stendal in der aktuellen Fassung keine speziellen naturschutzfachlichen Aussagen zum Bearbeitungsgebiet getroffen worden, die für die Bauleitplanung übernommen werden müssten.

Im Plangebiet gilt die rechtsverbindliche „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Stendal (Baumschutzsatzung)“.

14. Umwelteinflüsse und Auswirkungen auf das Plangebiet³

14.1. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die Vorhabensfläche der ersten Änderung befindet sich im nordöstlichen Teil der Hansestadt Stendal. Sie weist homogene Struktur- und Nutzungsmerkmale auf, die von flächenanteilig geringer, offener Überbauung mit Nebengebäuden sowie gärtnerischer bzw. kleinflächig differenzierter landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt wird.

Nutzung und Gestaltung der Flächen erfolgt in Einklang mit den Entwicklungszielen aus dem Flächennutzungsplan und gemäß der städtebaulichen Zielstellung, die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“ formuliert wurde. Die verkehrstechnische Erschließung über den Birkenweg bleibt erhalten. Im Straßenraum befinden sich Großbäume, die nach Art und Standorten keine zusammenhängende Baumreihe oder Allee bilden.

Der Neue Graben östlich der Plangrenze wird von der Planung nicht berührt und auch nicht beeinträchtigt. Die Bäume im Plangebiet sind durch die Baumschutzsatzung geschützt. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung, z.B. durch den Ausbau der Straße, sollte ein gleich- bzw. höherwertiger Ersatz in unmittelbarer Nähe gepflanzt werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung sollen die zusammenhängenden, unterschiedlich intensiv genutzten Grünflächen erhalten werden. Eingriffe in diese Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes minimiert.

Das Anpflanzen von standortgerechten, strauchartigen Gehölzen auf den Privatgrundstücken dient der Kompensation der baulichen Eingriffe. Zugleich wirken die Kompensationspflanzungen als zusätzliche Grünstrukturen, die den Biotopverbund stärken.

14.2. Abfallerzeugung

Geht man von der Nutzungsmöglichkeit innerhalb der Sondergebiete aus, ist mit einem Mehranfall von Abfall an diesem Standort zu rechnen. Hierbei handelt es sich um Festmist, das bei der

³ mit Auszügen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“; Autor: Liela Stadt- und Landschaftsplanung Katrin Schube

Stallhaltung von Tieren anfallende, stapelfähige, heterogene Gemisch aus tierischen Exkrementen, Futterresten und Einstreumaterial.

Gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) des Landes Sachsen-Anhalt sind lt. Anlage 3 Punkt 5.2. Anlagen zum Lagern von Festmist in Überschwemmungsgebieten unzulässig.

Der hier anfallende Abfall ist nach Entstehung bzw. Ausmisten der Stallanlagen zeitnah der Wiederverwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

14.3. Umweltverschmutzung und Belästigungen

Belästigungen und Umweltverschmutzungen die bereits gebietstypisch sind, werden während der Bauphase in erweitertem Umfang auftreten.

Hinsichtlich der Belästigungen durch Lärm ist das Gebiet im Nördlichen Bereich durch das Stadion bereits vorbelastet. Die Planung reagiert durch geeignete Festsetzungen des passiven Lärmschutzes auf diese Situation.

Weiter Belästigungen sind durch die gehaltenen Tiere sowie deren Ver- und Entsorgung zu vermuten.

14.4. Unfallrisiko hinsichtlich verwendeter Stoffe und Technologien

Besondere Vorsicht ist mit dem Umgang von Schadstoffen geboten, die Boden und Grundwasser eindringen könnten. Im Gebiet beträgt der Grundwasserflurabstand ≤ 2 Meter, so dass Schadstoffe relativ schnell ins Grundwasser gelangen könnten.

14.5. Nutzungskriterien

Die Fläche des Vorhabens wird als Grünfläche mit sehr geringer Baudichte genutzt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zur Überbauung erfolgt wie bereits beschrieben. Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind die Baugrenzen so festgesetzt worden, dass in den Randstreifen zum Graben und rückwärtig der Bebauung möglichst breite, zusammenhängende Korridore aus Grünflächen erhalten bleiben bzw. neu entwickelt werden. Das Vorhabengebiet wird bereits geprägt durch Gartenland, überwiegend extensiv genutzte Grünflächen oder brach liegende Flächen. Durch die Bebauung zur Hobbytierhaltung wird einerseits zusätzliche Fläche versiegelt, andererseits entsteht aber auch höherer Strukturereichtum durch die kleinteiligere Flächennutzung.

15. Qualitätskriterien⁴

15.1. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Parallel zur östlichen Bearbeitungsgrenze, außerhalb des Plangebietes, verläuft der Neue Graben, ein Entwässerungsgraben, eingestuft als Fließgewässer II. Ordnung. Er tangiert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Er ist ein regulierter Entwässerungsgraben mit technischem Regelprofil.

Grundwasser:

Im Vorhabengebiet ist eine geringe Versiegelung vorzufinden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 Meter. Es handelt sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein, der Anteil bindigen Bodens an der Versickerungszone ist kleiner als 20%. Beim hundertjährigen Hochwasserereignis ist mit einem Grundwasserstand Höhe Oberkante Gelände zu rechnen. (Quelle: LP)

Der obere Grundwasserleiter ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die versickerungsfähigen Kies- und Sandböden in Wechselwirkung mit dem relativ hohen Grundwasserspiegel begünstigen einen Austausch von Wasserinhaltsstoffen mit Oberflächenwasser aus landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch intensiv genutzten Bereichen. Mit der Verdichtung der Bebauung wird die landwirtschaftliche Nutzung an diesem Standort weiter eingeschränkt. Das Gefährdungspotential aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung wird verringert.

⁴ mit Auszügen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“; Autor: Liela Stadt- und Landschaftsplanung Katrin Schube

Bestimmend für das Vorhabengebiet sind aufgrund des durchlässigen Untergrundes hohe Grundwasserneubildungsraten. Einschränkend wirkt jedoch der höhere Versiegelungsgrad. Dem wird mit der Festsetzung des Verbleibs von Niederschlagswasser auf dem Grundstück entgegengewirkt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Grund- und Oberflächenwasser am Standort nur bedingt natürliche Bedingungen aufweisen. Landwirtschaftliche und bauliche Nutzung sowie ein System von Meliorationsmaßnahmen im weiteren Umfeld haben bereits zu Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen im Wasserhaushalt geführt.

Zusätzliche und weitergehende Ausführungen liegen im Hydrologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 49/98 Birkenweg-Nord vom 15.02.2012 bzw. dem Erläuterungsbericht zum Bau eines neuen Entwässerungsgrabens vom 24.05.2012 IHU Geologie und Analytik Stendal vor.

15.2. Schutzgut Boden

Gemäß Landschaftsplan setzt sich das Gebiet der Stadt Stendal aus stau- und grundwasserbeeinflussten Geschiebemergel- und Sandflächen sowie Niederungen der Altmoränen zusammen. Podsol- und Braunerdegesellschaften auf pleistozänen und holozänen Sanden befinden sich in den östlichen und westlichen Teilen der Stadt.

Als Bodenart stehen im Untersuchungsraum überwiegend Decksalm-Humusgley und ein schluffiger bis kiesiger Sand an, dessen Durchlässigkeit sowohl für Niederschlagswasser als auch für Gewässer belastende Stoffe/ Schadstoffe im natürlichen Ausgangszustand hoch ist. Veränderungen des natürlichen Aufbaus der oberen Bodenschichtungen sind nicht bekannt. Die Anlage des Entwässerungsgrabens „Neuer Graben“ stellt jedoch einen erheblichen Eingriff dar.

Die wesentlichen Kriterien zur Bewertung des Bodenpotentials sind:

- Seltenheit der Bodengesellschaft,
- der Natürlichkeitsgrad,
- die Reproduzierbarkeit,
- die Wertigkeit (seltene/ typische Bodenbildungen),
- die Funktion des Bodens als Ausgleichkörper für den Wasserhaushalt,
- das Biotopentwicklungspotential (Standfaktor für die natürliche Vegetation),
- das biotische Ertragspotential und
- das Puffer- und Filtervermögen.

Der Urstromtalboden (schluffiger bis kiesiger Auensand) ist im Landschaftsraum nicht selten. Sein Natürlichkeitsgrad ist auf ca. 90% der Fläche des Vorhabengebietes weitgehend erhalten. Die natürlichen Bodenbildungsprozesse sind jedoch durch die Meliorationsmaßnahmen beeinflusst. Die Schutzwürdigkeit des Bodenpotentials ist gering.

Als Standortfaktor für natürliche Pflanzengesellschaften haben die Oberböden der gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet eine hohe potentielle Bedeutung.

Die anstehenden Sand- und Kiesböden haben durch ihre gute Wasserdurchlässigkeit eine hohe Bedeutung als Ausgleichkörper für den Wasserkreislauf und für die Grundwasserneubildung. Sie besitzen ein geringes Puffer- und Filtervermögen gegenüber Nähr- oder Schadstoffeintrag in das Grundwasser.

Auf ca. 90% der Fläche des Plangebietes kann von einem natürlichen Aufbau der oberen Bodenschichten ausgegangen werden. Der Bodenkörper weist eine gering eingeschränkte Funktionsfähigkeit und eine hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt auf. Die Bodenfunktionen in den unversiegelten Bereich sind weitgehend erhalten, die Wertigkeit des Bodens ist hoch.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich schutzwürdiger Böden.

Zusätzliche und weitergehende Ausführungen liegen im Hydrologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 49/98 Birkenweg-Nord vom 15.02.2012 bzw. dem Erläuterungsbericht zum Bau eines neuen Entwässerungsgrabens vom 24.05.2012 IHU Geologie und Analytik Stendal vor.

15.3. Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraumfunktion

Die potentielle natürliche Vegetation⁵ im Bearbeitungsgebiet ist entsprechend der vorhandenen Standortverhältnisse (Klimaregion, Bodenart, Nährkraftstufe, Feuchtstufe) ein feuchter Stieleichen-Birkenwald bzw. ein Stieleichen-Hainbuchenwald. Durch Bautätigkeit und Nutzungen des Menschen sind diese sich natürlich einstellenden Vegetationsstrukturen heute nicht mehr bzw. nur andeutungsweise durch Baumgruppen dieser Arten, vorhanden.

Das Plangebiet weist zahlreiche verschiedene Biotoptypen geringer, mittlerer und hoher Wertigkeit auf.

Die weitgehende langjährige Nutzungskontinuität auf den Wiesenflächen und in den Gärten hat zum Erhalt und zur Stabilisierung der dort lebenden Tier- und Pflanzengesellschaften geführt, zumal diese Flächen im Biotopverbund miteinander und „nach außen“ stehen und auch Wanderungsbewegungen ermöglichen.

Das Plangebiet ist auf der gesamten Fläche anthropogen geprägt und beeinflusst. Es weist als Tierlebensraum bis auf die Streuobstbrachen, das mesophile Grünland sowie verwilderte Strauch-Baumhecken mit hoher Naturnähe einen mittleren bis geringen Grad der Naturnähe auf.

Den Untersuchungsraum übergreifend sind mehrere unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitattypen vorhanden. Von Bedeutung ist hier insbesondere der Neue Graben für Lurche und Kriechtiere sowie Insektenarten.

Störungsunempfindliche Arten nutzen auch die im Bearbeitungsgebiet liegenden Gärten und leer stehende Gebäude / Gartenlauben als (Ersatz-)Lebensraum. Zu erwarten sind Mäusearten, Kaninchen, Igel, Fuchs, Rehwild.

Die Mehrzahl der im Plangebiet lebenden Vogelarten wird dieses auch als Brutgebiet nutzen. Die Gärten, Ruderalfluren und weiteren Grünstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten der Siedlungsräume und des Halboffenlandes wie z.B. Gartengrasmücke, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, Stieglitz, Bussard, Fasan. Die Avifauna kann für das Plangebiet insgesamt als mäßig artenreich eingeschätzt werden. Grundlage für das Vorkommen der genannten Arten ist der Struktureichtum der Gesamtfläche.

Geschützte Flächen und Objekte kommen im Plangebiet nicht vor.

Durch die Nähe des Stadions mit dessen temporären Schallimmissionen sowie durch den Straßenverkehr und ständige Präsenz von Menschen, Hunden, Katzen ist das Gebiet in seiner Lebensraumqualität für wild lebende Tiere herabgesetzt.

15.4. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird in Anlehnung an das Naturschutzgesetz LSA nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beurteilt.

Das Plangebiet hat hohe Bedeutung für die Eigenart des Ortsbildes am nordöstlichen Stadtrand und für die hohe Wohnqualität in diesem Siedlungsbereich.

Weite Teile zeichnen sich durch flächenhafte Elemente wie Weideland, Wiesen oder strukturreiche Gärten mit markanten Einzelbäumen, darunter auffallend vielen alten Walnussbäumen, aus. Die beliebten Nadelgehölze der sechziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts haben teilweise eine stattliche Größe erreicht und bilden einen grünordnerischen Schnittpunktbereich zu den charaktervollen Obstgehölzen aus dieser und noch älterer Zeit.

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend eher unspektakulär und zurückhaltend in das umgebende Gartenland eingebettet. Vorgärten sind typisch für die bebauten Grundstücke.

⁵ Zustand der Vegetation der bei sofortiger Unterlassung aller Eingriffe des Menschen eintreten würde und wenn die Pflanzengesellschaften sich bis zum Klimaxstadium entwickeln könnten. Aus der PNV können die empfehlenswerten Pflanzenarten für Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet werden.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Neuen Graben mit seinen Begleitgehölzen am Ende der tiefen Garten- bzw. Wiesenflurstücke den Übergang zur freien Landschaft an. Diese Situation kann durch ihre relative Naturnähe als besondere Schönheit und Eigenart des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes betrachtet werden.

Das Plangebiet hat hohe Bedeutung für die Vielfalt und Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes. Das Planvorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

15.5. Schutzgut Klima und Luft

Der Landkreis Stendal liegt in einer Klimaregion mit den typischen Verhältnissen des nordostdeutschen Tieflandes und in einer Übergangsregion zwischen dem atlantisch geprägten Westeuropa und dem zunehmend kontinentalen Einflüssen unterliegenden östlichen Mitteleuropa. Das Vorhabengebiet ist klimatisch als geringfügig überwärmter Randbereich einer Vorstadtsiedlungsfläche einzuordnen. Die vorhandenen Grünflächen des Plangebietes lassen sich auch nach ihrer klimatischen Wirkung in Ruderal- und Grünlandflächen sowie Gehölzflächen unterscheiden. Der erstgenannte Flächentyp wird am Tage im Allgemeinen stärker erwärmt, kühlt nachts relativ stark ab und fungiert damit als lokales Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Flächen besitzen wichtige Funktionen für den Klimaausgleich, dienen der Temperaturminderung und tragen zur Erhöhung des Luftaustausches in den angrenzenden bebauten Gebieten bei. Die Gehölze wirken als Luftfilter, dienen dem lokalen Temperatúrausgleich, der Erhöhung der Luftfeuchte der Umgebung und dem Abbremsen von Wind.

Der Verlauf des Neuen Grabens kann als Kaltluftschneise betrachtet werden. Das Lokalklima des Plangebietes ist relativ unvorbelastet.

Mit der zusätzlichen Bebauung wird ein Teil der Kaltluftentstehungsflächen versiegelt. Durch die Festsetzung der geringen Bebauungsdichte sowie der offenen Bebauung und der geringen Bauhöhe wird der Eingriff auf das baurechtlich mögliche Minimum reduziert.

15.6. Zusammenfassung Schutzgut

Die Planung hat Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Flora, Fauna und auch auf das Landschaftsbild. Durch die getroffenen Festsetzungen werden diese Auswirkungen minimiert bzw. kompensiert, vermeidbare Eingriffe werden unterlassen. Die Versiegelung zusätzlichen Bodens und damit der Verlust an Bodenfunktionen kann auf der Fläche ausgeglichen werden. Das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild wird verändert, jedoch zielen die Festsetzungen auf die Bewahrung des Charakters der Siedlungsfläche und die Erhaltung der harmonischen Einbindung in die Landschaft.

16. Darstellung möglicher Umweltauswirkungen⁶

Die 1. Änderung des Plangebietes Birkenweg – Nord führt voraussichtlich zu keiner erheblichen Verschlechterung der Bestandsituation und damit zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Mit der Neuordnung und baulichen Abrundung des Gebietes werden auch positive Effekte auf die Schutzgüter erzeugt.

16.1. Schutzgut Wasser

Die Grundwassergefährdung wird nach den Kriterien Bodenschichtung und -art, den daraus resultierenden Versickerungsraten und dem Grundwasserflurabstand eingeschätzt. Im Plangebiet stehen versickerungsfähige Kies- und Sandböden an, der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 Meter. Somit muss das Plangebiet allgemein als "nicht geschützt" gegenüber flächenhaft eindringenden wasserbelastenden Stoffen eingeordnet werden.

⁶ mit Auszügen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“; Autor: Liela Stadt- und Landschaftsplanung Katrin Schube

Der Anteil der versiegelten Flächen wird rein rechnerisch erhöht, was zu einer Verschlechterung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und damit zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen kann.

Mit den o.g. Festsetzungen soll den Schutzgütern Boden und Wasser Rechnung getragen werden. Die Regenwasserversickerung vor Ort erhöht die Verweildauer des Regenwassers und dient der Grundwasserneubildung. Sie wirkt insbesondere bei Starkregen durch die verzögerte bzw. Nichtzuführung in den Vorfluter örtlichen Hochwasserereignissen entgegen.

Mögliche Gefährdungen des Schutzgutes Wasser sind nur durch die strikte Einhaltung und Überwachung der durch Richtlinien, Gesetze und Nutzungsvoraussetzungen bzw. -beschränkungen geregelten Umweltbelange zu minimieren.

16.2. Schutzgut Boden

Durch das geplante Vorhaben werden die Bodenfunktionen, das heißt Puffer- und Filterfunktion, die Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung, die Ertragsfunktion, die Lebensraumfunktion, die kulturhistorische Bedeutsamkeit und der Grad der anthropogenen Überformung, beeinflusst.

Folgende Bodenbelastungen könnten auftreten durch:

bauliche und bauzeitliche Nutzungen wie

- Flächenverbrauch durch Umnutzung von Flächen mit unversiegelten Böden zu Bauflächen
- Flächenverbrauch durch Umnutzung von Flächen mit unversiegelten Böden zu Gatter- / Koppelflächen
- Bauzeitliche Beeinträchtigungen durch Zwischenlagerungen von Baumaterial oder Bodenaushub, Baustelleneinrichtung.

Der Schutz der nicht erneuerbaren Ressource Boden muss durch Aufnehmen, fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung bei Freiraumgestaltung bzw. Wiederverwendung überschüssiger Mengen auch an Stellen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Da das Plangebiet in den landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Bereichen teilweise überbaut wird, ergibt sich durch die Realisierung der Planung auch eine Beeinträchtigung der Ertragsfunktion des Bodens.

Durch die Begrenzung der Flächenversiegelung mittels der Festsetzung der maximalen Gebäudegrundfläche von 60 m² wird sich die Entwicklung des Schutzgutes Boden künftig in den planerisch gewollten Grenzen bewegen.

16.3. Schutzgut Flora und Fauna

Die Überplanung gemäß städtebaulicher Zielstellung im Plangebiet führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Daher wurden Festsetzungen zur weitgehenden Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen.

Potentielle Konflikte zwischen den einzelnen Schutzgütern und die Intensität möglicher Auswirkungen sind im Plangebiet nach landschaftsökologischen Aspekten wie folgt zu benennen:

- Aufgabe möglicher ökologischer Entwicklungen durch Neuversiegelung des Bodens und Überbauung (Gebäude sowie Flächenversiegelung durch Tierhaltung) in diesen Bereichen,
- Überbauung von Grünland mit Ertragsfunktion weitere Einschränkung bzw. Zerschneidung des Lebensraumes von Tierarten der vorgenannten Lebensräume,
- möglicher flächenhafter Verlust der Oberbodenschicht durch Abschiebung und Veränderung bzw. Zerstörung der Bodentextur durch Einbau von Fremdmaterial und Verdichtung des Unterbodens in den bebaubaren Bereichen,
- zusätzliche Verlärmung und Abgasbelastung des Gebietes durch Zunahme des Individual- und Andienungsverkehrs,
- potentiell möglicher Eintrag von Tierabfällen und anderen Stoffen in den Boden und das Grundwasser.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind mit der Realisierung der Planung keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Flora zu erwarten.

16.4. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Nach landschafts- und ortsbildästhetischen Aspekten sind mit der Realisierung des Planes folgende Auswirkungen auf das Gebiet selbst und seine Umgebung festzustellen:

- Erhöhung der Bebauungsdichte,
- weiterer Naturnäheverlust auf bislang unbebauten Flächen durch Versiegelung und Oberflächenverfremdung,
- Bildung neuer Raumkanten,
- Verlust von Freiraum durch Überbauung.

Es wird eingeschätzt, dass sich mit der Realisierung der Planung das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich verändern wird, und damit keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind.

16.5. Schutzgut Klima und Luft

Der Umweltbelang Klima/ Luft umfasst unter anderem, folgende zu beachtenden Aspekte:

- die Aufenthaltsqualität im Freien, also das Bioklima im bebauten Bereich
- die Voraussetzungen für die Aufenthalts- und Lebensqualität in Innenräumen durch das Wechselspiel mit dem Innenraumklima in Gebäuden
- für den Außenbereich analog zur Luftreinhaltung die Aufgabe, klimatische Auswirkungen von Vorhaben zu minimieren und vorhandene oder unvermeidbare Beeinträchtigungen (z. B. Sogwirkungen, Düseneffekte, Aufheizung von versiegelten und Wandflächen etc.) auszugleichen.

Durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan wird das lokale Kleinklima beeinflusst und ggf. in Teilbereichen auch verändert werden, jedoch wird sich keine wesentliche Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand vollziehen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche die zu erwartenden lokalklimatischen Einflüsse minimieren oder ausgleichen sollen:

- Sicherung und Festsetzung klimaökologisch bedeutsamer Flächen und Elemente;
- Grünflächenfestsetzung entlang des Neuen Graben
- Strauchpflanzungen,
- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen durch Festlegung der Grundflächenzahl und der Versickerungsrate, sofern keine anderen Bestimmungen dem entgegen stehen,
- Erhaltung der Baugebietsdurchlüftung durch Festlegung von zusammenhängenden Grünflächen zwischen den Bauflächen und zu den Verkehrsflächen sowie im Grabenbereich,
- das Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht zu erwarten.

16.6. Schutzgut Mensch

Mit der Verwirklichung der festgesetzten Maßnahmen sind auf die im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen keine nachteiligen, vom Plangebiet der 1. Änderung ausgehende Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß § 22 BImSchG sind nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen zur Tierhaltung so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und vermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Belästigungen sind durch die Ver- und Entsorgung zur Tierhaltung anzunehmen. Durch die Anordnung der Tierställe und der Nebenanlagen zur Futtermittellagerung und zur Forderung der zeitnahen Abfuhr des Festmistes sind nicht zu vernachlässigende Emissionen im WA-Gebiet zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass die Tierhaltung eine gewisse Geruchsbelästigung mit sich bringt. Auch ziehen Tiere Insekten an.

⁷Es kommt im Wesentlichen auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Insoweit ist zu prüfen, ob als Folge der Pferdehaltung mit auf die Nachbargrundstücke einwirkenden Emissionen zu rechnen ist, die das Maß des Zumutbaren übersteigen und zu erheblichen Belästigungen führen. Ob Belästigungen im Sinne des Immissionschutzrechts erheblich sind, richtet sich nach der konkreten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der betroffenen Rechtsgüter, die sich ihrerseits nach der bebauungsrechtlichen Prägung der Situation und nach den tatsächlichen oder planerischen Vorbelastungen bestimmen.

Diesem Sachverhalt wurde mit der Anordnung der SO-Gebiete im östlichen Planbereich Rechnung getragen. Somit wurde ein größtmöglicher Abstand (mindestens 100 m) zum WA-Gebiet erreicht, dadurch wurde die Belästigung durch die Tiere auf ein Mindestmaß begrenzt. Ebenso wurde die Haltung auf ein Mindestmaß der Tiere begrenzt (max. 2 Pferde; bzw. 10 Schafe oder Ziegen). Dungstätten sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Die Rücksichtnahmebegünstigten haben auch zu berücksichtigen, dass sie wegen der Ortsrandlage ihres Wohnhauses stärkere Immissionen hinnehmen müssen, als Nachbarn, die mitten in einem Wohngebiet wohnen (vgl. etwa VGH v. 30.03.2000 – Az. 26 B 96.4101).

Eine Abwägung der Sachlage ergibt, dass bei Umsetzung dieser Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch nicht zu erwarten sind.

⁷ Bayerisches Verwaltungsgereicht Regensburg; Urteil vom 02.10.2008 (RO 2 K 07.1365)

17. Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung

Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung der Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“ mit Hinblick auf die Aspekte der Umweltverträglichkeit ist festzustellen:

1. Auswirkungen der Planung können folgende Untersuchungsbereiche betreffen:
 - Menschen
 - Flora / Fauna / Biotoptypen
 - Boden, Wasser, Klima / Luft / Umwelt
 - Landschaft. / Erholungspotential
2. Auswirkungen der Planung auf die genannten Fachbereiche werden durch ein Bündel von Maßnahmen, Festsetzungen und Geboten in der Art gemindert, vermieden oder ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
3. Das Planvorhaben entspricht den Zielstellungen und Inhalten des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes.

Hansestadt Stendal, den 17.09.2015

Axel Achilles
Amtsleiter Planungsamt

Marion Jantsch
Sachbearbeiterin Planungsamt