

<b>Hansestadt Stendal</b>		<b>Vorlage</b>	Datum:	19.04.2018
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: <b>VI/825</b>	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
<b>TOP:</b>	Baugebiet Osterburger Straße (ehemals Freibadgelände)			
<b>Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:</b>				
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

<b>Beratungsfolge:</b>		<b>Beratungsergebnis:</b>		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	13.06.2018		

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>						
Finanzierung	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Wenn ja		Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro
<input type="checkbox"/> Ergebnisplan						
<input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> Minderaufwendungen						Euro
<input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> Mindererträge						Euro
<input type="checkbox"/> Finanzplan						
<input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> Minderausgaben						Euro
<input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> Mindereinnahmen						Euro
Folgekosten: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein						
	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag		Euro		
	<input type="checkbox"/> jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr	
	<input type="checkbox"/> einmalig	Betrag		Euro	im Jahr	
Sichtvermerk der Kämmerin:						

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Fläche des ehemaligen Freibades an der Osterburger Straße (Gemarkung Stendal, Flur 66, Flurstück 174 – Teilfläche) keiner baulichen Nutzung zuzuführen. Die Fläche kann für Ausgleichspflanzungen zur Verfügung gestellt werden.

### **Begründung:**

Die Fläche des ehemaligen Freibades an der Osterburger Straße wird immer wieder in Überlegungen einbezogen, diese einer Nutzung für Wohnbebauung mit Einfamilienhausbebauung zuzuführen.

Bei der Neuplanung der Fläche sind folgende Eckpunkte in die Bewertung zu integrieren:

- Schallschutzmaßnahmen zur Bahn
- Schallschutzmaßnahmen zur Leichtathletikanlage
- Schallschutzabstand zum vorhandenen Netto-Markt
- Parkplatz für die Leichtathletikanlage

- Ausgleichspflanzungen für die vorhandenen naturschutzrechtlichen Belange

Unter Beachtung dieser könnten 32 Baugrundstücke neu zugeschnitten werden. (Vorentwurf sh. Anlage) Hierbei müssten die notwendigen Flächen für Ausgleichspflanzungen außerhalb dieses Gebietes eingeordnet werden.

Der Baulandpreis würde sich durch die genannten Eckpunkte auf über 90,00 €/m<sup>2</sup> belaufen. Dies würde dem beabsichtigten Ziel, kostengünstig Bauland zur Verfügung zu stellen, entgegenstehen. (Aufstellung sh. Anlage)

Durch die schon vorhandenen Pflanzungen wäre es effektiver, die Fläche für Ausgleichspflanzungen als innerstädtische Grünanlage mit geringem Pflegeaufwand zu nutzen.

Das Gebiet wurde naturschutzrechtlich durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal folgendermaßen eingeschätzt.

#### 1. Wald

Auf dem Flurstück 174 in der Osterburger Straße steht Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG). Wald im Sinne des Gesetzes ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche (§ 2 LWaldG). Wald ist im Rahmen seiner jeweiligen Zweckbestimmung nachhaltig und ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

Muss der Wald für das Vorhaben gerodet werden, stellt dies eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart dar. Gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Die Genehmigung soll zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkung der Umwandlung auf die Schutz- und Erholungsfunktion mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit der Auflage zur Erstaufforstung in einem Flächenumfang, der mindestens der umzuwandelnden Fläche entspricht, versehen werden (§ 8 Abs. 2 LWaldG).

Die genaue Höhe der Ersatzaufforstung kann allerdings erst bestimmt werden, wenn die Ersatzaufforstungsfläche bekannt ist.

#### 2. § 22 Biotop

Im Süden der Fläche befinden sich zahlreiche Heckenstrukturen, die gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

Entsprechend § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG kann auf Antrag über eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden.

#### 3. Krähenester

Im Wald bzw. auch außerhalb des Waldes befinden sich auf dem Flurstück 174 zahlreiche Krähenester. Krähen gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG i. V. m. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409 EWG) zu den besonders geschützten Arten. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nur bei Vorliegen der Tatbestände des § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden.

#### 4. A/E Pflanzung

Darüber hinaus konnte angrenzend zur Bahntrasse eine Pflanzung festgestellt werden. Hierbei handelt es sich vermutlich um eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, hier: Streuobstwiese. Auch Streuobstwiesen sind gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Biotope. Im Falle einer Beseitigung müsste die A/E-Maßnahme an anderer Stelle neu gepflanzt werden bzw. nach den wie unter Punkt 2 genannten Möglichkeiten ersetzt werden.

#### 5. A/E Benjeshecke

Zwei linienförmige Totholzhecken konnten auf dem Flurstück 174 festgestellt werden.

#### 6. Empfehlung:

Aus Sicht der UNB hat die Fläche zum jetzigen Zeitpunkt schon eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf Grund der Biotopvielfalt (Wald, Hecken, Totholz, Bäume, etc.). Viele Vogelarten (z.B. Fasan) nutzen die Fläche als Lebensraum bzw. Fortpflanzungs-/ Ruhestätte. Mittig des Flurstücks sind auf Grund der sonnenexponierten, offenen Strukturen auch Reptilen wie die Zauneidechse zu erwarten. Da auch schon A/E-Maßnahmen angelegt worden sind, sollte diese Fläche für weitere A/E-Maßnahmen genutzt und so naturschutzfachlich weiter aufgewertet werden.

Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Vorentwurf
- Kostenschätzung