

Ergänzungssatzung Nr. 6/18 „Dahrenstedt“

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)"
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 80 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662).

§ 2

Präambel

Gemäß § 34 und § 10 BauGB, in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal diese Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung und der Begründung, in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Planzeichnung als Bestandteil der Satzung festgesetzt.

§ 4

Zulässigkeit von Vorhaben

Auf der Ergänzungsfläche E1 und E2 ist je ein eingeschossiges Einfamilien- oder Doppelhaus zulässig.

Auf der Ergänzungsfläche E3 ist auf den Flurstücken 119, 120 und 122 zusammen ein eingeschossiges Einfamilien- oder Doppelhaus und auf den Flurstücken 116 und 118 je ein eingeschossiges Einfamilien- oder Doppelhaus zulässig.

Auf der Ergänzungsfläche E4 ist auf dem Flurstück 76 ein Einfamilien- oder Doppelhaus zulässig.

Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

§ 5 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da die Baugrundstücke auf den Ergänzungsflächen jeweils ca. 1.000 m² groß sind, wird bei der Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen, je Einfamilienhaus eine bebaubare/versiegelbare Fläche von 250 m² angesetzt.

Je nach Ausgangs- und Zielbiotop der Eingriffs- und Ausgleichsflächen, sind Ausgleichsmaßnahmen, die in der Begründung zur Ergänzungssatzung noch beispielhaft aufgeführt und in Durchführungsverträgen mit der Hansestadt Stendal konkret festzusetzen sind, vorzunehmen.

Für die Ergänzungsflächen E1 bis E4 wird am Beispiel einer Ausgleichsmaßnahme die Ausgleichsfläche je m² bebauter/versiegelter Fläche berechnet.

Müssen Gehölzflächen für bauliche Zwecke gefällt werden, sind diese an anderer Stelle des Grundstücks im Verhältnis 1:1 anzupflanzen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)"
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 80 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662).
-

2. Ziele der Ergänzungssatzung

In den Ortsteilen und Ortschaften der Hansestadt Stendal sollen vor allem vorhandene Wohnbaupotenziale für Einfamilienhäuser durch Baulückenschließungen erschlossen werden. Zudem sollen auch vereinzelt kleinere Flächen des Außenbereichs, die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Wohnbauflächen dargestellt sind, im zukünftigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB für den Bau von Einfamilienhäusern, einbezogen werden. Durch die benachbarte Bebauung, bestehend aus Wohngebäuden und Hofanlagen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich Biogasanlage, hat die Ortslage Dahrenstedt eine entsprechende bauliche und strukturelle Prägung erhalten.

Zu diesem Zweck sollen die Ergänzungsflächen E1 bis E4 zukünftig für den Bau von Einfamilien- oder Doppelhäusern zur Verfügung stehen.

Im zukünftigen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ werden die Ergänzungsflächen E1 bis E4 als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Darstellung als gemischte Baufläche ist erforderlich, da neben der Wohnnutzung auch die landwirtschaftliche Nutzung im Ortsteil Dahrenstedt verbreitet ist. Einwirkungen von Lärm- bzw. Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen auf die Wohnfunktion halten sich im dorftypischen Rahmen und sind zu tolerieren. Auf der anderen Seite ist auch eine Beschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung durch eine heranrückende Wohnbebauung nicht zu befürchten, da der Bestandsschutz und die Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung durch die Darstellung von gemischten Bauflächen in der Ortslage Dahrenstedt nicht in Frage steht und die landwirtschaftliche Vorbelastung ausdrücklich anerkannt wird.

2.1 Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird der Innenbereich auf einzelne Außenbereichsflächen ausgeweitet. Die folgenden Voraussetzungen dafür sind gegeben:

- die Ergänzungsflächen E1 bis E4 sind in dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt
- das Plangebiet grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- die Ergänzungsflächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich
- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die baulichen Maßnahmen, die durch die Ergänzungssatzung verwirklicht werden können, führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt gemäß § 14 BNatSchG und sind gemäß § 18 BNatSchG kompensationspflichtig. Die Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind zu ermitteln und von den Bauwilligen durchzuführen. Dazu werden Durchführungsverträge zwischen den Bauherren und der Hansestadt Stendal abgeschlossen. Die Art und der Umfang der Maßnahmen hängen vom Biotopwert des Grundstück, der Vegetation und der bisherigen Nutzung ab und werden gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt rechnerisch und beschreibend ermittelt.

2.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Eine Ergänzungssatzung kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Entbehrlich wird hierbei:

- eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 § 4 Abs. 1 BauGB
- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt. Statt Wohnbauflächen werden im zukünftigen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ gemischte Bauflächen dargestellt, da gemischte Bauflächen typisch für ein Dorfgebiet sind, und Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Nutzungen besser gleichzustellen vermag.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010

Die Ergänzungssatzung Nr. 6/18 „Dahrenstedt“ steht den Zielen des LEP nicht entgegen.

2.3.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP) Altmark 2005

Das nächst gelegene Windeignungsgebiet XVI liegt ca. 1,5 bis 2 km südlich des Ortsteils Dahrenstedt. Eine Einschränkung der Wohnnutzung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt nach den Festsetzungen des REP nicht vor.

2.3.3 Flächennutzungsplan Hansestadt Stendal

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Dahlen“ sind die Ergänzungsfläche E1 der Ergänzungssatzung Nr. 6/18 „Dahrenstedt“ als Grünfläche, die Ergänzungsfläche E2 als Mischgebiet und die Ergänzungsflächen E3 und E4 als Wohngebiet dargestellt.

In dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“, werden die Ergänzungsflächen E1 bis E4 zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt.

Damit entspricht die Ergänzungssatzung Nr. 6/18 „Dahrenstedt“ den Darstellungen und Zielen des zukünftigen Flächennutzungsplans „Hansestadt Stendal“.

2.3.4 Landschaftsplan Dahlen

Im Landschaftsplan sind die Ergänzungsflächen E2 bis E4 als Wohn- oder Dorfgebiete und die Ergänzungsfläche E1 als Dauergrünland dargestellt. Die Hecken auf den Ergänzungsflächen E1 und E2 und den umliegenden Grünlandflächen sind als schützenswert dargestellt und für eine Maßnahme für Pflege und Entwicklung der Erholungslandschaft und des Ortsbilds vorgesehen.

Die umgebende Landschaft des bebauten Ortsbilds erhält im Landschaftsplan Dahlen eine hohe Biotoptypenbewertung. Nördlich und westlich der Ergänzungsflächen E1 und E2, entlang eines Wasserlaufs, befindet sich eine Vernetzungsachse des Kammmolchs.

Ebenfalls hoch, wird der Bodenwert, anhand von Bodenfruchtbarkeit und Wasserhaltungsvermögen veranschlagt.

Eine Wohnnutzung auf den Ergänzungsflächen E2 bis E4 ist gemäß Landschaftsplan und Flächennutzungsplan berücksichtigt. Auf der Ergänzungsfläche E1 ist im Landschaftsplan und im wirksamen Flächennutzungsplan eine Grünland- bzw. landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Der Landschaftsplan ist mit dem zukünftigen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ abzustimmen.

2.3.5 Bisherige und zukünftige Nutzung

Die Ergänzungsflächen E1 bis E4 werden bisher folgendermaßen genutzt:

- E1: Landwirtschaftliche Nutzung
- E2: Landwirtschaftliche Nutzung
- E3: Reitplatz, Wohnnutzung, Garten- und Freizeitnutzung
- E4: Wohnnutzung mit Brachfläche (Lagernutzung).

Zu E1:

Die als Grünland / Weide genutzte Fläche grenzt an die baulichen Anlagen des südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücks. Auf der Ergänzungsfläche E1 stehen zwei Obstbäume (Birne, Apfel). Östlich grenzt die kopfsteingepflasterte Dahrenstedter Dorfstraße, getrennt durch eine Strauch-Baumhecke.

Auf der Ergänzungsfläche E1 kann ein Einfamilien- oder Doppelhaus errichtet werden, ohne die Baum-Strauchhecke zu gefährden. Ein Birnbaum und ein Apfelbaum müssten voraussichtlich gefällt werden.

Zu E2:

Die als Grünland / Gartenland genutzte Fläche grenzt an die baulichen Anlagen der südlich angrenzenden Hofanlage. Auf der Ergänzungsfläche E2 stehen drei Nußbäume. Zwei Baum-Strauchhecken trennen die Flächen von der westlich angrenzenden Dahrenstedter Dorfstraße.

Auf der Ergänzungsflächen E2 kann ein Einfamilien- oder Doppelhaus errichtet werden, ohne den Baumbestand und die Strauch-Baumhecke zu gefährden.

Zu E3:

Neben einer Nutzung als Reitplatz, dominiert die Wohnnutzung in Form eines Einfamilienhauses sowie die Garten- und Freizeitnutzung.

Auf der Ergänzungsfläche E3 können drei Einfamilien- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Zu E4:

Die Ergänzungsfläche E4 ist vor allem durch Wohnnutzung in Form eines Einfamilien- und eines Doppelhauses geprägt. Auf dem östlich gelegenen Teil der Ergänzungsfläche kann ein Einfamilien- oder Doppelhaus errichtet werden.

2.4 Benachbarte Nutzungen

Die benachbarten Nutzungen sind vor allem Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen. An den Rändern der Wohnbebauung grenzen Grünland- und landwirtschaftliche Nutzungen.

2.5 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dahrenstedter Dorfstraße. Die Planung des Anschlusses der Wohngebäude an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

2.6 Denkmal- Naturschutzschutz und sonstige Rechte

Der Wohnbebauung stehen keine denkmal- naturschutzrechtlichen oder sonstigen Rechte entgegen.

3. Geltungsbereiche

3.1 Ergänzungsfläche E1

Der Geltungsbereich E1 ist Teil des Flurstücks 113/21 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt, 1.027 m² groß und wird begrenzt:

im Süden,

durch den 40 m langen Teil der nördlichen Grenze des Flurstücks 22, der vom nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 22 beginnt und nach 40 m endet (westlicher Grenzpunkt)

im Westen,

durch eine 25,0 m lange Linie, die vom o. g. westlichen Grenzpunkt, lotrecht (im 90°-Winkel) in nördliche Richtung bis zum nördlichen Eckpunkt verläuft

im Osten,

durch die Verbindung des nordöstlichen Eckpunkts des Flurstücks 22 zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 23

im Norden,

durch die Verbindung des südlichen Eckpunkts des Flurstücks 23 zum nördlichen Eckpunkt der westlichen Grenze des Geltungsbereichs.

3.2 Ergänzungsfläche E2

Der Geltungsbereich E2 ist Teil des Flurstücks 1 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt, 2.246 m² groß und wird begrenzt:

im Norden,

durch die Verlängerung der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs E1 über Flurstück 9 (Dahrenstedter Dorfstraße) hinweg, bis zu einer Tiefe von 20,0 m, ab der östlichen Grenze des Flurstücks 11, bis zum östlichen Grenzpunkt

im Osten,

durch eine 70,0 m lange Linie, die vom östlichen Grenzpunkt der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, lotrecht (im 90°-Winkel) in südliche Richtung bis zum Schnittpunkt der südlichen Grenze des Flurstücks 1 (südöstlicher Eckpunkt des Geltungsbereichs) verläuft

im Süden,

durch die südliche Grenze des Flurstücks 1 bis zum o. g. Schnittpunkt

im Westen,

durch die östliche Grenze des Flurstücks 9, zwischen der südlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

3.3 Ergänzungsfläche E3

Der Geltungsbereich E3 besteht aus den Flurstücken 123, 120, 119, 118, 117, 116 und einem Teil des Flurstücks 121 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt, ist 5.960 m² groß und wird begrenzt:

im Norden,

durch die nördliche Grenze der Flurstücke 120, 119, 118, 117, 116 und eine Verlängerung dieser Grenze um 20 m nach Nordosten

im Süden,

durch die südliche Grenze der Flurstücke 120, 119, 118, 117, 116 und eine Verlängerung dieser Grenze um 20 m nach Nordosten

im Osten,

durch die Verbindung der östlichen Endpunkte des nördlichen und südlichen Geltungsbereichs

im Westen,

durch die westliche Grenze des Flurstücks 120.

3.4 Ergänzungsfläche E4

Der Geltungsbereich E4 besteht zum Teil aus den Flurstücken 113, 78, 77, 76 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt, ist 3.700 m² groß und wird begrenzt:

im Norden,

durch die nördliche Grenze der Flurstücke 113, 78, 77 und 76

im Osten,

durch die östliche Grenze des Flurstücks 76 bis zu einer Tiefe von 40,0 m

im Westen,

durch die westliche Grenze des Flurstücks 113 bis zu einer Tiefe von 40,0 m

im Süden,

durch die parallele Verlängerung der nördlichen Grenze der Flurstücke 113, 78, 77 und 76 um 40,0 m.

4. Planungsrechtliche Situation

Durch die Ergänzungssatzung Nr. 6/18 Dahrenstedt“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), werden zwei unbebaute Außenbereichsflächen E1 und E2 sowie zwei teilbebaute Außenbereichsflächen E3 und E4 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dahrenstedt (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB einbezogen und damit eindeutig von dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB abgegrenzt.

Parallel zur Aufstellung dieser Ergänzungssatzung wird der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“, die Ergänzungsflächen E1 bis E4 als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die durch den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehenden bebauten und unbebauten Außenbereichsflächen werden durch die bauliche Wohnnutzung des angrenzenden Innenbereichs nach § 34 BauGB so hinreichend geprägt, dass sich eine künftige Bebauung innerhalb dieses Bereiches problemlos in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird.

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist daher ein geeignetes Instrument um Planungsrecht zu schaffen.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umwelt sowie FFH- und Vogelschutzgebieten festzustellen.

5. Umweltprüfung

5.1 Allgemeine Kompensation der baulichen Eingriffe auf den Ergänzungsflächen

Die durch die Ergänzungssatzung bewirkten Baurechte, verursachen Eingriffe in die Natur und Landschaft, insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Eingriffe in den Naturhaushalt sollen gemäß § 1a BauGB durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Gemäß des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt 2009 und der Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung wird der Kompensationsbedarf ermittelt und bilanziert. Als Ergebnis wird festgehalten, dass die baulichen Eingriffe in den Naturhaushalt durch entsprechende Pflanzmaßnahmen kompensiert werden können.

Als Kompensation für die Flächenversiegelung wird das Anpflanzen von Gehölzen vorgeschrieben, die dauerhaft zu erhalten sind. Gefällte Bäume und Strauch-Baumpflanzungen sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

5.2 Erfassung der Biotoptypen gemäß Ortsbegehung mit Frau Fischer, Sachgebiet Friedhof und Grünflächen am 27.06.2018

5.2.1 Ergänzungsfläche E1

Die Ergänzungsfläche E1 umfasst einen 1.027 m² großen Teil des 17.880 m² großen Flurstücks 113/21 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt.

Der größte Teil der Ergänzungsfläche E1 ist durch Grünland, Obstbäume und eine straßenbegleitende Strauch-Baumhecke geprägt:

Grünland (ca. 950 m²) mit zwei Obstbäumen (Birne, Apfel), 26 - 80 Jahre alt mit Strauch-Baumhecke, über 8 Jahre alt, ca. 15 m lang, bestehend aus:

- 1x Birne < 30 cm Umfang
- 4x Pflaume, davon zwei > 30 cm Umfang
- 2x Esche > 30 cm Umfang
- je ein Holunder, Flieder, Schneeball
- 1x Esche < 30 cm Umfang.

5.2.2 Ergänzungsfläche E2

Die 2246 m² große Ergänzungsfläche E2 ist Teil des 30.028 m² großen Flurstücks 1, Flur 1, Gemarkung Dahrenstedt, bestehend aus Grünland, bebauter Fläche, Gartenfläche, Gartenland und Gehölzen. Ein großer Nußbaum (> 30 cm Umfang), zwei kleine Nußbäume (< 30 cm Umfang), eine Linde (> 30 cm Umfang) und drei Strauch-Baumhecken prägen die Ergänzungsfläche:

- Grünland (ca. 1100 m²)
- Bebaute Fläche (ca. 500 m²)
- Gartenland (250 m²)
- Gartenfläche (250 m²)
- drei Strauch- Baumhecken, über 8 Jahre alt, ca. 30 m lang (ca. 100 m²)
- 1x Nußbaum, 26-80 Jahre alt
- zwei Nußbäume, 4-25 Jahre alt (< 30 cm Umfang)
- einer Linde, 26-80 Jahre alt (> 30 cm Umfang).

5.2.3 Ergänzungsfläche E3

Die 5.960 m² große Ergänzungsfläche E3 umfasst die Flurstücke 116, 117, 118, 119, 120, 122 und den südliche Teil des Flurstücks 121, das mit einer Größe von 13.203 m² zusätzlich als Ausgleichsfläche genutzt werden soll.

Die Flurstücke 116, 117, 118 sind eingezäunt und dienen dem Wohnen und wohnbegleitender Nutzung (Garten- und Freizeitnutzung). Die Flurstücke 119, 120 und 122 sind durch einen befestigten Reitplatz geprägt:

- Gartenfläche: ca. 4.800 m²
- Reitplatz: ca. 900 m²
- bebaute Fläche: ca. 300 m².

5.2.4 Ergänzungsfläche E4

Die 3.700 m² große Ergänzungsfläche E4 umfasst einen bebauten Bereich, Garten- und Grünflächen

- Grünflächen: ca. 1.200 m²
- Gartenfläche: ca. 1.600 m²
- Bebaute Fläche: ca. 800 m²
- Gehölze: ca. 100 m².

5.3 Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs (Kompensation)

Eingriffsbewertung (s. Tabellen)

Zur Bewertung des Eingriffs wird zunächst das Biotop und der Ausgangszustand des Biotops vor dem Eingriff (Ausgangsbiotop) mit Hilfe des Biotopwerts ermittelt. Die Bezugseinheit des Biotopwerts ist jeweils 1 m² (Flächenwert). Danach erfolgt die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche.

Ausgleichsbewertung (s. Tabellen)

Die neu anzulegende Ausgleichsfläche errechnet sich durch die Multiplikation des Planwerts des Zielbiotop mit dessen Flächengröße.

5.3.1 Zur Ergänzungsfläche E1

5.3.1.1 Biotopbewertung für den Bau eines Einfamilienhauses

Eingriffsmaßnahme „Bebaute Fläche auf Grünland“

Auf 250 m² der Bestandsfläche des Ausgangsbiotops „Ruderales mesophiles Grünland“ (Code: GMF) mit einem Biotopwert von 16, soll das Zielbiotop „Bebaute Fläche“ (Code: BW) mit einem Biotopwert von 0 entstehen. Zu kompensieren ist die eingriffsbedingte Wertminderung als Flächenwert in Höhe von 4.000 (250 x 16).

Ausgleichsmaßnahme „Weidengebüsch auf Grünland“

Ein Ausgleich soll auf der insgesamt 17.880 m² großen Fläche des Flurstücks 113/21 der Flur 1, dem Ausgangsbiotop „Ruderales mesophiles Grünland“ (Code: GMF), mit einem Biotopwert von 16 erfolgen.

Als Ausgleichsmaßnahme kann z. B. das Anlegen eines 1334 m² großen Weidengebüsches erfolgen: Zielbiotop „Weidengebüsch“ (Code: HFA) mit einem Planwert von 19.

Nach Ermittlung der auszugleichenden Biotopwerte (19 – 16 = 3) wird die Größe des Zielbiotops berechnet:

$$\text{Ausgleichswert: } 4000 : 3 = 1333,33 .$$

Durch die Anpflanzung eines 1.334 m² großen Weidengebüschs (Code: HFA), mit einem Biotopwert von 19 auf dem o. g. 17.880 m² großen Flurstück östlich des städtischen Grabens „Die Gemein Wiesen“ Flurstück 26 in der Flur 1, wird die Eingriffsmaßnahme „Bebaute Fläche“ von 250 m² für ein Einfamilienhaus ausgeglichen.

<u>Tabelle 1 Eingriffsbewertung</u>						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Ruderales mesophiles Grünland	GMF	16	0	16	250	4000 (16x250)

Fläche Planung						
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m ²	Wert in m ²		
Bebaute Fläche	BW	0	250	0 (0x250)		
Eingriffsbedingte Wertminderung				4000 (4000-0)		

<u>Tabelle 2 Kompensationsbewertung</u>						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Ruderales mesophiles Grünland	GMF	16	0	16	1334 (4000:3)	21344 (16x1334)

Fläche Planung						
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m ²	Wert in m ²		
Weidengebüsch außerhalb von Auen	HFA	19 anrechenbar 3 (19-16)	1334	25346 (19x1334)		
Kompensationsbedingte Wertsteigerung				4002 (3x1334)		
Kompensationsdefizit / -überschuss				2 (4002-4000)		

Ergebnis: Je m² versiegelter Fläche sind 5,34 m² Weidengebüsch zu pflanzen.

5.3.1.2 Weitere Biotope ohne Berechnung des Eingriffs und Ausgleichs

Obstbäume (Birne, Apfel), 26-80 Jahre

Code: HEX
Biototyp: Gehölze / Einzelbaum / Sonstiger Einzelbaum
Biotopwert: 10 (Tabellenwert minus 2 Wertpunkte)
Planwert: 5

Ein Ersatz dieser Bäume würde im Verhältnis 1:1 erfolgen.

Strauch-Baumhecke, ca. 20 m lang

Code: HHB
Biototyp: Hecke / Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
Biotopwert: 20
Planwert: 16

Die Hecke bleibt 1:1 erhalten.

5.3.2 Zur Ergänzungsfläche E2

5.3.2.1 Biotopbewertung für den Bau eines Einfamilienhauses

Eingriffsmaßnahme „Bebaute Fläche auf Grünland“

Auf 250 m² der Bestandsfläche des Ausgangsbiotops „Ruderales mesophiles Grünland“ (Code: GMF) mit einem Biotopwert von 16 (Flurstück 1, Flur 1, Gemarkung Dahrenstedt) soll das Zielbiotop „Bebaute Fläche“ (Code: BW) mit einem Biotopwert von 0 entstehen. Zu kompensieren ist die eingriffsbedingte Wertminderung als Flächenwert in Höhe von 4.000 (250 x 16).

Ausgleichsmaßnahme „Weidengebüsch auf Grünland“

Ein Ausgleich soll auf der insgesamt 30.028 m² großen Fläche des Flurstücks 1 der Flur 1, Ausgangsbiotop „Ruderales mesophiles Grünland“ (Code: GMF) mit einem Biotopwert von 16 erfolgen.

Als Ausgleichsmaßnahme kann z. B. das Anlegen eines 1334 m² großen Weidengebüsches erfolgen: Zielbiotop „Weidengebüsch“ (Code: HFA) mit einem Planwert von 19 erfolgen. Nach Ermittlung der auszugleichenden Biotopwerte (19 – 16 = 3) wird die Größe des Zielbiotops berechnet:

$$\text{Ausgleichswert: } 4000 : 3 = 1333,33 .$$

Durch die Anpflanzung eines 1.334 m² großen Weidengebüschs (Code: HFA), mit einem Biotopwert von 19 auf dem o. g. Flurstück als Ausgleichsmaßnahme, wird die Eingriffsmaßnahme „Bebaute Fläche“ von 250 m² für ein Einfamilienhaus ausgeglichen.

<u>Tabelle 1 Eingriffsbewertung</u>						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Ruderales mesophiles Grünland	GMF	16	0	16	250	4000 (16x250)

Fläche Planung						
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m ²	Wert in m ²		
Bebaute Fläche	BW	0	250	0 (0x250)		
Eingriffsbedingte Wertminderung				4000 (4000-0)		

<u>Tabelle 2 Kompensationsbewertung</u>						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Ruderales mesophiles Grünland	GMF	16	0	16	1334 (4000:3)	21344 (16x1334)

Fläche Planung						
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m ²	Wert in m ²		
Weidengebüsch außerhalb von Auen	HFA	19 anrechenbar 3 (19-16)	1334	25346 (19x1334)		
Kompensationsbedingte Wertsteigerung				4002 (3x1334)		
Kompensationsdefizit / -überschuss				2 (4002-4000)		

Ergebnis: Je m² versiegelter Fläche sind 5,34 m² Weidengebüsch zu pflanzen.

5.3.2.2 Weitere Biotope ohne Berechnung des Eingriffs und Ausgleichs

Individual-gärtnerisch genutzte Fläche (ca. 250 m²)

Code: AKB
 Biototyp: Obst- und Gemüsegarten
 Biotopwert: 6
 Planwert: 6

Der Garten bleibt 1:1 erhalten.

Sonstiges Grünland (ca. 250 m²)

Code: GSB
Biotoptyp: Scherrasen
Biotopwert: 7
Planwert: 7

Das Grünland bleibt 1:1 erhalten.

Zwei Einzelbäume (Linde, Walnuß, 26-80 Jahre)

Code: HEX
Biotoptyp: Gehölze / Einzelbaum / Sonstiger Einzelbaum
Biotopwert: 10 (Tabellenwert minus 2 Wertpunkte)
Planwert: 5

Die Bäume bleiben erhalten.

Zwei Einzelbäume (Walnuß, 4-25 Jahre)

Code: HEX
Biotoptyp: Gehölze / Einzelbaum / Sonstiger Einzelbaum
Biotopwert: 8 (Tabellenwert minus 4 Wertpunkte)
Planwert: 5

Die Bäume bleiben erhalten.

Drei Strauch-Baumhecken, Über Jahre alt aus (ca. 100 m)

Code: HHB
Biotoptyp: Hecke / Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
Biotopwert: 16 (Tabellenwert minus 4 Wertpunkte)
Planwert: 16

Die Hecken bleiben 1:1 erhalten.

5.3.3 Zur Ergänzungsfläche E3

5.3.3.1 Biotopbewertung für den Bau von zwei Einfamilienhäusern

Eingriffsmaßnahme „Bebaute Fläche auf sonstigem Grünland“

Auf 2 x 250 m² (2 Einfamilienhäuser) der Bestandsfläche des Ausgangsbiotops „Scherrasen“ (Code: GSB) mit einem Biotopwert von 7 soll das Zielbiotop „Bebaute Fläche“ (Code: BW) mit einem Biotopwert von 0 entstehen. Zu kompensieren ist die eingriffsbedingte Wertminderung als Flächenwert in Höhe von 3.500 (500 x 7).

Ausgleichsmaßnahme „Strauch-Baumhecke auf sonstigem Grünland“

Ein Ausgleich soll auf der insgesamt 13.203 m² großen Fläche des Flurstücks 121 der Flur 1, Gemarkung Dahrenstedt, dem Ausgangsbiotop „Intensivgrünland“ (Code: GIA.) mit einem Biotopwert von 10 erfolgen.

Als Ausgleichsmaßnahme kann z. B. das Anlegen einer 389 m² großen Strauch-Baumhecke erfolgen: Zielbiotop „Strauch-Baumhecke“ (Code: HFA) mit einem Planwert von 16 erfolgen. Nach Ermittlung der auszugleichenden Biotopwerte (16 – 7 = 9) wird die Größe des Zielbiotops berechnet:

$$\text{Ausgleichswert: } 3500 : 9 = 388,89$$

Durch die Anpflanzung einer 389 m² großen Strauch-Baumhecke (Code: HHB), mit einem Biotopwert von 16 auf dem o. g. Flurstück als Ausgleichsmaßnahme, wird die Eingriffsmaßnahme „Bebaute Fläche“ von 500 m² für zwei Einfamilienhäuser ausgeglichen.

Tabelle 1 Eingriffsbewertung						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Sonstiges Grünland	GSB	7	0	7	500	3500 (7x500)

Fläche Planung				
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Bebaute Fläche	BW	0	500	0
Eingriffsbedingte Wertminderung				3500 (3500-0)

Tabelle 2 Kompensationsbewertung						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Sonstiges Grünland	GSB	7	0	7	389 (3500:9)	2723 (7x389)

Fläche Planung				
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HFA	16 anrechenbar 9 (16-7)	389	6224 (16x389)
Kompensationsbedingte Wertsteigerung				3501 (9x389)
Kompensationsdefizit / -überschuss				1 (3501-3500)

Ergebnis: Je m² versiegelter Fläche sind 0,78 m² Strauch-Baumhecke zu pflanzen.

5.3.3.2 Biotopbewertung für den Bau eines Einfamilienhauses

Eingriffsmaßnahme „Bebaute Fläche auf Platz“

Auf 250 m² der Bestandsfläche des Ausgangsbiotops „Platz“ (Code: VPX) mit einem Biotopwert von 2, soll auf den Flurstücken 119, 120 und 122 (ca. 1385 m²) der Flur 1, Gemarkung Dahrenstedt, das Zielbiotop „Bebaute Fläche“ (Code: BW) mit einem Biotopwert von 0 entstehen. Zu kompensieren ist die eingriffsbedingte Wertminderung als Flächenwert in Höhe von 500 (250 x 2).

Ausgleichsmaßnahme „Strauch-Baumhecke auf Platz“

Als Ausgleichsmaßnahme kann z. B. das Anlegen einer 36 m² großen Strauch-Baumhecke erfolgen: Zielbiotop „Strauch-Baumhecke“ (Code: HFA) mit einem Planwert von 16 erfolgen. Nach Ermittlung der auszugleichenden Biotopwerte (16 – 2 = 14) wird die Größe des Zielbiotops berechnet:

$$\text{Ausgleichswert: } 500 : 14 = 35,71$$

Durch die Anpflanzung einer 36 m² großen Strauch-Baumhecke (Code: HFB), mit einem Biotopwert von 16 auf dem o. g. Flurstück als Ausgleichsmaßnahme, wird die Eingriffsmaßnahme „Bebaute Fläche“ von 250 m² für ein Einfamilienhaus ausgeglichen.

<u>Tabelle 1 Eingriffsbewertung</u>						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Unbefestigter Platz	VPX	2	0	2	250	500 (2x250)

Fläche Planung				
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Bebaute Fläche	BW	0	250	0
Eingriffsbedingte Wertminderung				500 (500-0)

<u>Tabelle 2 Kompensationsbewertung</u>						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Unbefestigter Platz	VPX	2	0	2	36 (500:14)	72 (2x36)

Fläche Planung				
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m ²	Wert in m ²
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HFA	16 anrechenbar 14 (16-2)	36	576 (16x36)
Kompensationsbedingte Wertsteigerung				504 (14x36)
Kompensationsdefizit / -überschuss				4 (504-500)

Ergebnis: Je m² versiegelter Fläche sind 0,14 m² Strauch-Baumhecke zu pflanzen.

5.3.3.3 Biotop ohne Berechnung des Eingriffs und Ausgleichs

Sonstiges Grünland (ca. 4.800 m²)

Code: GSB
 Biototyp: Scherrasen
 Biotopwert: 7
 Planwert: 7

Das Grünland bleibt 1:1 erhalten.

Strauch-Baumhecken (ca. 50 m)

Code: HHB
 Biototyp: Hecke / Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
 Biotopwert: 16 (Tabellenwert minus 4 Wertpunkte)
 Planwert: 16

Die Hecken bleiben 1:1 erhalten.

5.3.4 Zur Ergänzungsfläche E4

5.3.4.1 Biotopbewertung für den Bau eines Einfamilienhauses

Eingriffsmaßnahme

„Bebaute Fläche“ auf „devastiertem Grünland mit starken Narbenschäden“

Auf 250 m² (1 Einfamilienhaus) des Ausgangsbiotops „Platz“ (Code: GSX) mit einem Biotopwert von 6, soll das Zielbiotop „Bebaute Fläche“ (Code: BW) mit einem Biotopwert von 0 entstehen. Zu kompensieren ist die eingriffsbedingte Wertminderung als Flächenwert in Höhe von 1500 (250 x 6).

Ausgleichsmaßnahme

„Strauch-Baumhecke auf „devastiertem Grünland mit starken Narbenschäden“

Als Ausgleichsmaßnahme kann z. B. das Anlegen einer 150 m² großen Strauch-Baumhecke erfolgen: Zielbiotop „Strauch-Baumhecke“ (Code: HFA) mit einem Planwert von 16.

Nach Ermittlung des auszugleichenden Biotopwerts ($16 - 6 = 10$) wird die Größe des Zielbiotops berechnet:

Ausgleichswert: $1500 : 10 = 150$.

Durch die Anpflanzung einer 150 m^2 großen Strauch-Baumhecke (Code: HHB), mit einem Biotopwert von 16 auf dem o. g. Flurstück als Ausgleichsmaßnahme, wird die Eingriffsmaßnahme „Bebaute Fläche“ von 250 m^2 für ein Einfamilienhaus ausgeglichen.

Tabelle 1 Eingriffsbewertung						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche in m^2	Wert in m^2
Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	GSX	6	0	6	250	1500 (6x250)

Fläche Planung				
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche in m^2	Wert in m^2
Bebaute Fläche	BW	0	250	0 (1500-0)
Eingriffsbedingte Wertminderung				1500

Tabelle 2 Kompensationsbewertung						
Fläche Bestand						
Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Abschlag	Korrigierter Biotopwert	Fläche	Wert in m^2
Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	GSX	6	0	6	150 (1500:(16-10))	900 (6x150)

Fläche Planung				
Zielbiotop	Code	Planwert	Fläche	Wert in m^2
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HFA	16	150	2400 (16x150)
Kompensationsbedingte Wertsteigerung				2400
Kompensationsdefizit / -überschuss				0 (4000-4000)

Ergebnis: Je m^2 versiegelter Fläche sind $0,6 \text{ m}^2$ Strauch-Baumhecke zu pflanzen.

5.3.4.2 Biotope ohne Berechnung des Eingriffs und Ausgleichs

Sonstiges Grünland (ca. 1.600 m²)

Code: GSB
Biotoptyp: Scherrasen
Biotopwert: 7
Planwert: 7

Das Grünland bleibt 1:1 erhalten.

Strauch-Baumhecken (ca. 100 m)

Code: HHB
Biotoptyp: Hecke / Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
Biotopwert: 16 (Tabellenwert minus 4 Wertpunkte)
Planwert: 16

Die Hecken bleiben 1:1 erhalten.

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal abgestimmt. Andere Kompensationsmaßnahmen, z. B. andere Biotoptypen können vereinbart werden, wenn dadurch ebenfalls eine Kompensation der Eingriffe möglich ist. Die Kompensationsmaßnahmen werden von den privaten Eigentümern/Bauherren durchgeführt und finanziert. Zur Durchführung, dem Erhalt und dem Monitoring der Maßnahmen wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Hansestadt Stendal abgeschlossen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Landwirtschaft

Wenn die 6 möglichen Einfamilienhäuser errichtet werden sollten, wird ein Verlust von ca. 500 m² Grünland, 500 m² Gartenfläche, und 500 m² unbestigter aber stark verdichteter Brachfläche erfolgen. Durch die Anlage von 2.668 m² Weidengebüschen, und 461 m² Strauch- Baumhecke, kann der Eingriff ausgeglichen werden.

6.2 Immissionen

Durch die neue Wohnbebauung entsteht kein immissionschutzrechtlicher Schutzanspruch gegenüber des Baubestands oder der umgebenden Landwirtschaft. Andererseits sind auch keine schädlichen Immissionen für die neue Wohnbebauung zu erkennen.

6.3 Verkehr

Die neue Wohnbebauung führt nur zu einer unwesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastung und Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

6.4 Infrastruktur

Die neue Wohnbebauung führt zu einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastrukturanlagen.