

BEGÜNDUNG

ENTWURF ZUR BETEILIGUNG

nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

2. Auslegung

HANSESTADT STENDAL

Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Telefon: 03931 65-0
Fax: 03931 65-10 00
E-Mail: stadt@stendal.de

Verfahrensstand:

2. öffentliche Auslegung

Planverfasser:

Hansestadt Stendal
Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Bearbeiter: Stephan Pönack
Telefon: 03931 65 1546
E-Mail: stephan.poenack@stendal.de

1 Planungsanlass, Ziele und Grundzüge der Planung

1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Hansestadt Stendal übernimmt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eine wichtige Funktion im nördlichen Bundesland Sachsen-Anhalt. Sie ist außerdem die größte Stadt in der Planungsregion Altmark. Sie besitzt für die Region zahlreiche kulturelle Einrichtungen, Verwaltungsstandorte, Bildungswerke, einen hohen Grad an ärztlicher und sozialer Versorgung, spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten und den Zugang zu regionalen sowie überregionalen Verkehr. Dies macht die Stadt, auch bei leicht sinkenden allgemeinen Bevölkerungszahlen, als Wohnstandort für die einheimische sowie für auswärtige Bevölkerung attraktiv. Dies trifft vor allem auf das Segment für den individuellen Einfamilienhausbau zu. In den vergangenen Jahren wurden in der Hansestadt Stendal jährlich rund 50 Einfamilienhäuser die Baugenehmigung erteilt. Der weiter stabilen Nachfrage steht ein zunehmend geringer werdendes Angebot gegenüber. Dieses zeichnet sich auch dadurch aus, dass es zwar nach dem Baurecht bebaubare Grundstücke existieren, die jedoch durch bestehende Eigentumsverhältnisse nur noch in geringem Maße markttaktiv verfügbar werden – trotz aller Bemühungen der Stadt, u.a. durch die Erhebung und Bereitstellung eines Bauflächenkatalogs nach § 200 Abs. 3 BauGB. Nach § 1 Abs. 2 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ und nach § 1 Abs. 5 BauGB hat die die Gemeinde „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten“. Weitere Bedürfnisse nach §1 Abs. 6, Satz 2 BauGB kommen zu Tragen. Somit hat sich die Hansestadt Stendal entschieden, in Ergänzung zum bestehenden Grundstücksmarkt eine Wohngebietsfläche für rund 25 Einfamilienhäuser auf eigenem Grund und Boden zu erschließen. Als Fläche wurde der Uenglinger Berg ausgewählt, wo das bestehende, bereits voll belegte Einfamilienhausgebiet nach Süd-Osten hin erweitert werden und zeitnah erschlossen werden kann. Darüber hinaus sind hier die wenigsten Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Der Standort bietet eine hervorragende Anbindung an die

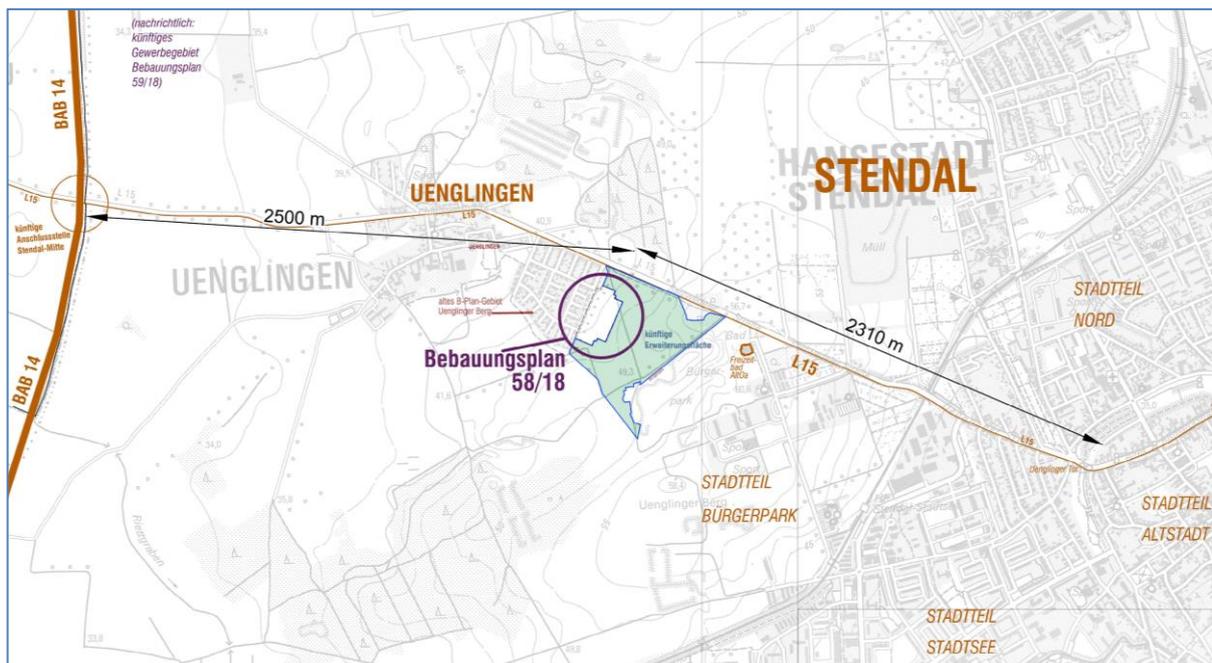


Bild 1: Lage des Bebauungsplangebietes „Uenglinger Berg, 1. Erweiterung“ innerhalb der Hansestadt Stendal

Kernstadt (Straße/Radweg, ÖPNV) und eine gute landschaftliche Umgebung (Bürgerpark, Uenglinger Berg). Die Anbindung an die Stadt ist durch die L15 – Salzwedeler Straße gewährleistet. Die künftige Autobahnanschlussstelle wird das Wohngebiet zusätzlich gut an Arbeits- und Kulturangeboten anbinden.

1.2 Ziele und Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist es, für die (Neu-)Bürger der Stadt, die ein Grundstück für ein Einfamilienhaus auf dem Gebiet der Hansestadt Stendal suchen, zügig einen Bauplatz zur Verfügung zu stellen. Deswegen wurde der Weg über den in der Baurechtsnovelle 2017 im BauGB für begrenzte Zeit eingefügten Paragraph 13b gewählt. Hier können Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in das „beschleunigte Verfahren“ nach §13a BauGB einbezogen werden. Jenes „beschleunigte Verfahren“ ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes abweichen kann, der von der Eingriffsregelung nach §1a Absatz 3 BauGB ausgenommen ist und der keinen Umweltbericht benötigt. Außerdem kann analog nach § 13 die frühzeitige Bürgerbeteiligung entfallen, es muss aber der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. All dies führt zu einer erheblichen Vereinfachung und Verkürzung des Verfahrens und zu einer schnellen Versorgung mit Wohnbaufläche.

Die erste Erweiterung stellt einen ersten Entwicklungsschritt für eine Entwicklung dar, die nach Erfordernis und Augenmaß in mehreren Erweiterungsschritten erfolgen soll. Damit wird die Gemeinde auch der Forderung in § 1a BauGB gerecht, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Bei der Erweiterung des Wohngebietes soll sich einerseits an den bestehenden Erschließungswegen und Grundstücksaufteilungen an den bereits bestehenden Teil des Wohngebietes „Uenglinger Berg“ angelehnt werden. Andererseits soll dem Trend nach unterschiedlichen Grundstückgrößen und individuellem Bauen Rechnung getragen werden. So sind zweigeschossige Bauten mit niedriger Dachneigung (sogenannte „Stadt villen“) genauso zulässig wie eingeschossige Bauten mit einem ausgebauten Dachgeschoß (z.B. klassische Einfamilienhäuser) möglich. Die Grundstückgrößen werden mit einem variablen Grünanteil angeboten, um auf unterschiedliche Bedürfnisse einzugehen. Deshalb sollen Grundstücke mit wenig Fläche (ab ca. 550 m²) bis hin zu Grundstücken mit über 1.000 m² entstehen. Die 27 beabsichtigten Grundstückszuschnitte sind in der Beispielbebauung im Bild 2: Städtebauliches Nutzungskonzept dargestellt.

In diesem ersten Abschnitt werden die bestehenden Straßen „Zum Uenglinger Berg“ und „Zum Bürgerpark“ um ca. 90 Meter nach Südosten verlängert und zwischen ihnen eine Verbindungsstraße geschaffen. An diesen neuen Straßenabschnitten werden Grundstücke für Einfamilienhäuser erschlossen. Der bestehende unbefestigte Fußweg, der am östlichen Rand des bestehenden Wohngebietes entstanden ist, wird die grüne Durchwegung erhalten. Zusammen mit der Fläche für das Regenrückhaltebecken und der anschließenden privaten Gartenfläche entsteht eine grüne Mitte für das gesamte Wohngebiet.



Bild 2: Städtebauliches Nutzungskonzept

1.3 Geltungsbereich, Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist wie folgt festgelegt:

Die Fläche schließt sich unmittelbar östlich an das bestehende Wohngebiet an und liegt vollständig in der Flur 4 der Gemarkung Uenglingen, zum überwiegenden Teil auf dem Flurstück 10/109, zu einem geringen Teil auf dem Flurstück 4/1. Es ist wie folgt umgrenzt:

Im Westen durch die östlichen Begrenzungen der Flurstücke 10/146, 206, 10/147, 10/152, 10/153, 10/158, 10/159, 10/164, 10/165, 10/170, 203 und 10/171. Im Norden wird die Fläche durch die gedachte Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10/171 nach Osten für 60 Meter begrenzt. Von diesem Punkt verläuft die Grenzlinie rechtwinklig abknickend nach Süden für 20 Meter und dann wieder rechtwinklig abknickend nach Osten für 10 Meter, danach wieder rechtwinklig nach Süden für 13 Meter bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 203. An dieser Linie führt die Begrenzung 40 Meter nach Osten an den östlichsten Punkt. Im Osten ist der Plan durch die parallele Linie der westlichen Begrenzung in einem Abstand von 130 Metern begrenzt. Die östliche Begrenzung endet im Süden am Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 203. Von diesem Punkt aus führt die Begrenzung rechtwinklig abknickend, für 40 Meter nach Westen, danach wieder im rechten Winkel für 13,4 Meter nach Süden, von dort im rechten Winkel abknickend weiter nach Westen für 20 Meter und von dort erneut rechtwinklig nach Süden für ca. 26 Meter abknickend bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Linie der verlängerten südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 10/146. Diese Linie bildet die südliche Umgrenzung.

Der Eigentümer der gesamten Fläche ist die Hansestadt Stendal. Die bisherige Nutzung des Flurstücks 10/109 ist maßgeblich landwirtschaftliche Nutzfläche, die Nutzung des Flurstücks 4/1 ist ein bewachsener Feldweg.

1.4 Bisheriger Rechtszustand und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA). Für das Gebiet sind keine Vorgaben getroffen worden. Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft erstrecken sich nur im Norden der Gemarkung Uenglingen und haben keine Relevanz.

Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005 (REPA). Die gesamte Gemarkung Uenglingen ist Teil des Vorranggebietes Wassergewinnung „Stendal Nord“.

Flächennutzungsplan. Für das Gebiet des Ortsteiles Uenglingen gibt es bisher keinen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ für das gesamte Gebiet der Hansestadt Stendal ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes im Aufstellungsverfahren. Mit dem Stand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom November 2017 ist auf der Fläche des Bebauungsplanes eine Darstellung als Wohnbaufläche beabsichtigt.

Weitere Planungen im Ortsbereich. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Uenglinger Berg“, an dem der neue Plan direkt angrenzt, wurde von der Gemeinde Uenglingen am 15.03.1994 im Gemeinderat beschlossen und am 27.06.1994 bekannt gemacht. Er wurde mit Bekanntmachung am 24.04.2018 von der Hansestadt Stendal aufgehoben.

Für den Ortskern Uenglingen besteht eine Innenbereichssatzung (Abrundungssatzung), öffentlich neu bekannt gemacht am 12. Januar 2011. Diese betrifft aber nicht die bisherige Fläche des Wohngebietes „Uenglinger Berg“. Innenbereichssatzungen haben keine ausschließende Wirkung. Die Gemeinde ist bei Erlass nicht verpflichtet, vollständig das gesamte Gemeindegebiet zu erfassen. Bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich der Innenbereichssatzung liegen, aber aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse dennoch an einem vorhandenen Bebauungszusammenhang teilnehmen, gehören gleichwohl zum In-

nenbereich. Somit ist das Gebiet des ehemaligen Bebauungsplanes „Uenglinger Berg“ dem Innenbereich zuzuordnen. Das Gebiet der 1. Ergänzung (Plangebiet) selbst grenzt an diesen Innenbereich an und ist dabei dem Außenbereich zuzuordnen. Damit erfüllt das Gebiet die Bedingungen des § 13b BauGB, nachdem Außenbereichsflächen, die an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können.

Landschaftsplan Uenglingen. Für das Gebiet wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Stendal-Uchtetal 2007 ein Landschaftsplan erstellt. Er trifft Aussagen zu Schutzgebieten, Schutzobjekten, Bodeneigenschaften und –belastungen, Hydrologie, Klima/Luft und schlägt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Der Plan besitzt jedoch keine landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption. Landschaftspläne sind nach § 11 NatSchG in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Für das Gebiet des Bebauungsplanes sind keine relevanten Aussagen getroffen.

Weitere Vorgaben

Luftverkehr	Ein Teil des Plangebietes befindet sich in der Nähe des Verkehrslandeplatzes Stendal-Borstel. Es bestehen Baubeschränkungsgebiete nach der „Anordnung über Baubeschränkungsgebiete (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen“ der Deutschen Demokratischen Republik vom 5. März 1971. Damit ist das Gebiet des Bebauungsplanes einer Horizontalfläche zugeordnet, bei der die maximale Höhe der Bauwerke auf 45 Meter über dem Flughafen-Bezugspunkt (56 NN) beschränkt ist. Damit liegt die absolute maximale Höhe der Bauwerke im Bebauungsplangebiet bei 101 Metern. Da die zulässige Höhe geplanten Gebäude im Bebauungsplan „Uenglinger Berg 1. Erweiterung“ unter diesen 45 Metern liegt, ist diese Vorgabe nicht von Belang.
-------------	--

Denkmalschutz	<p>Das Plangebiet ist Teil eines Denkmalschutzbereiches. Am Standort ist von kulturhistorisch wertvollem Boden auszugehen. Aus bodendenkmalpflegerischer können Fundstellen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Grundstückseigentümer und die bauausführenden Betriebe werden darauf hingewiesen, vor Durchführung konkreter Maßnahmen im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmalen die gesetzlichen Bestimmungen entsprechend des § 9 Abs. 3 und des § 14 Abs. 2 und 9 DenkmSchG LSA einzuhalten.</p>
Trinkwasserschutz	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone 3A des Trinkwasserschutzgebietes „Stendal-Nord“. Es ist ggf. mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu rechnen.</p> <p>Die Vorgaben des Arbeitsblattes W101 sind innerhalb der einzelnen Maßnahmen einzuhalten.</p>

Lärmschutz	<p>Es befinden sich in keiner Abstandsklasse Anlagen nach Anlage 1 des Abstandserlasses des MLV („Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionssschutzes“ vom 25.08.2015) innerhalb des jeweiligen Radius um das geplante Wohngebiet.</p> <p>Die wichtigsten technischen Anlagen in der Nähe sind das Heizkraftwerk Stendal mit einer Netto-Nennleistung von 24 MWth, mit Reserveabesicherung 46 MWth (kürzester Abstand 1.004 m, Mindestmaß ab 50 MWth 500 m) und der Betriebshof der Müllabfuhr (kürzester Abstand 1.460 m, Mindestabstand 300 m) sowie ein geplantes Kiesabbaugebiet (kürzester Abstand 528 m, Mindestmaß 300 m). Das Wasserwerk Stendal-Nord und der Verkehrslandeplatz fallen nicht unter den Abstandserlass, sind aber unter Lärmschutzgesichtspunkten mit dem Gebiet vereinbar.</p> <p>Für den Verkehrslärm an der L15 ist ein Gutachten erstellt worden.</p>
Munitionsverdacht	<p>Die Überprüfung hat ergeben, dass der Bereich insgesamt als Fläche ehemaliger militärischer Nutzung und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist.</p> <p>Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Mit sämtlichen Tiefbaumaßnahmen kann erst begonnen werden, wenn das Areal nach Kampfmitteln sondiert und freigegeben worden ist.</p>

1.5 Planerische Rahmenbedingungen

Topografie. Das Gelände des Plangebietes liegt am Nordwesthang des Uenglinger Berges und steigt gen Osten steiler werdend an. Das bisherige Neubaugebiet steigt von West nach Ost von 40 auf 43 Meter an. Von dessen Rand weiter nach Osten steigt das Gelände auf 55 Meter am Bürgerpark an. Das Gefälle muss bei der Planung der technischen Anlagen und bei der Höhenfestsetzung beachtet werden.

Verkehrerschließung. Das Plangebiet schließt sich an die Straßen des ehemaligen Bebauungsplanes „Uenglinger Berg“ an. Die Straßen „Am Bürgerpark“ und „Am Uenglinger Park“ fungieren als Erschließungsstraßen auch für den neuen Bereich. Sie münden beide in die Straße „Parkallee“, die zur Landesstraße L15 führt. Das Gebiet wird durch die Haltestellen „Uenglingen Dorf“ und „Uenglingen Neubaugebiet“ durch den ÖPNV erschlossen.

In naher Zukunft wird die Landesstraße L15 an die in Planung befindliche Bundesautobahn A14 durch eine Anschlussstelle im Westen der Ortslage Uenglingen angebunden. Dies wird zu einer erhöhten Verkehrsdichte auf der L15 führen. Der unmittelbare Bereich in der Nähe der Straße ist nicht Bestandteil des Plangebietes 1. Erweiterung. Schalltechnische Auswirkungen sind aber zu erwarten, deshalb wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Anschlussstelle selbst ist 2,5 km vom Plangebiet entfernt, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Ver- und Entsorgung. Ein Anschluss an die technischen Infrastruktursysteme (Kanal, Wasser, Strom), ist grundsätzlich gesichert und wird aus den vorhandenen Leitungsnetzen fortgeführt.

Freiflächen/Landschaft. Der Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Uenglingen (2007) weist für das Gebiet keine schützenswerte Biotope aus. Das Landschaftsbild ist nachrangig beurteilt. Es werden für den Bebauungsplan keine Flächen für Erholung sowie Landschaftsteile mit hoher Vielfalt und Schönheit in Anspruch genommen. Der Boden wurde als Salmtieflehm-Braunerde/Fahlstaugleye [staunässebeeinflusst, unterbodenverdichtet] klassifiziert. Es gibt keine Altstandorte und Altablagerungen sowie Altlastenverdachtsflächen. Dieser Landschaftsplan wurde durch einen „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ untersetzt.

1.6 Verfahren/Verfahrensablauf

Das Verfahren wird nach § 13b i.V. mit § 13a BauGB durchgeführt (Beschleunigtes Verfahren).

Verfahrensvoraussetzungen Die Voraussetzungen zur Anwendung dieser gesetzlichen Verfahrensregelung nach § 13b BauGB sowie §13a BauGB liegen uneingeschränkt vor. Auch die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 sind berücksichtigt.

Vorgaben zum beschleunigten Verfahren aus § 13b BauGB

Merkmal	Bemerkung
Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019	am 28.05.2018 durch Stadtrat gefasst
Weniger 10.000 m ² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ¹	8.115,65 m ² ²

¹ Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen.

² Berechnung siehe Kapitel „Städtebauliche Kalkulation“

Ausschließlich Wohnnutzung	Es werden nur WA-Gebiete ausgewiesen
Anschluss an Innenbereich	Eingehalten
Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021	

Vorgaben zum beschleunigten Verfahren aus § 13a BauGB

Merkmal	Bemerkung
Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a (1) S. 2	Nicht notwendig, da Grundfläche unter 20.000 m ² und kein enger zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Planungen besteht (wohl aber räumlich und sachlich)
Keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen	Nicht der Fall
Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern (FFH, Vogelschutz)	Wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachgewiesen
Der B-Plan kann von den Darstellungen des FNP abweichen	Es gibt keinen FNP. Der in im Aufstellungsverfahren befindliche berücksichtigt diese Fläche.
Es soll einem Bedarf an [...], Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum [...] Rechnung getragen werden	Ist der Fall - Siehe Planbegründung
Es gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 ³ vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.	Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

2. Planungsinhalt, Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Als **Art der baulichen Nutzung** wird das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Erläuterung: Das Allgemeine Wohngebiet richtet sich auf das Wohnen aus, Wohnfolgeeinrichtungen wie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aber zulässig. Dies geht mit dem Ziel der Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes als Wohn- und Rückzugsort einher.

³ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nach der Prüfung wurde bestimmt, dass alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes unzulässig sind.

Erläuterung: Da der Katalog der Ausnahmen sehr umfangreich ist, wurde geprüft, inwieweit nach § 1 (6) BauNVO bestimmte Ausnahmen auszuschließen sind. Der zuvor genannten und begründeten Zweckbestimmung sollen auch nicht in Form einer Ausnahmeregelung Arten von Nutzungen zugelassen werden, von denen eine funktionale und baugestalterische Überformung der Wohnbebauung zu befürchten ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ): Als GRZ wird für das gesamte WA-Gebiet das zulässige Höchstmaß von **0,4** festgesetzt.

Als Linie, die nach §19 (3) BauNVO maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist, ist die Linie anzunehmen, die 5m parallel zur Straßenbegrenzungslinie liegt.

Erläuterung: Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten WA-Gebiet bestimmt durch die Maßfaktoren Grundflächenzahl (GRZ, §19 BauNVO) und Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO). Durch diese beiden Festsetzungsparameter werden die Baudichte sowie der Rahmen für die Kubatur der Gebäude (horizontale und vertikale Dichte) hinreichend bestimmt. Damit wird eine gute Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke gewährleistet, die durch die Baufenster innerhalb der Baugrenzen zur Ausbildung einer städtebaulichen Gestaltung eingegrenzt werden.

Bei einem Referenzgrundstück von rund 800 m² könnte ein Wohngebäude mit einer maximalen Bruttogrundfläche von rund 320 m² errichtet werden. Für die Überschreitung der GRZ von 0,4, insbesondere durch Garagen/Nebenanlagen, gilt ansonsten der § 19 Abs. 4 BauNVO, d.h. eine Überschreitung durch diese Anlagen ist bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zulässig.

Anzahl der Geschosse und Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauGB): Es wird festgesetzt, dass bis zu 2 Vollgeschosse zulässig sind.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.⁴

Als **maximal zulässige Höhen** der baulichen Anlagen wird die Firsthöhe (FH) festgesetzt. Diese beträgt für alle Baufelder maximal 8,50 Meter über der Geländeoberfläche. Diese ist für jedes Baufeld einzeln durch einen Höhenbezugspunkt festgelegt. Die Höhen der Höhenbezugspunkte beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016.

Erläuterung: Die Bezugshöhe wird in der Mitte eines jeden Baufeldes ermittelt und liegt dort 8,50 Meter über der Geländeoberfläche. Damit wird eine eingeschossige Bauweise mit einem zweiten Vollgeschoss im Dach sowie Stadtvillen mit 2 Vollgeschossen und einem nicht genutzten, flachgeneigtem Dach möglich. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhe und der Anzahl der Vollgeschosse wird auf die Gebäudehöhen und der Geschossigkeit der näheren Umgebung (vorhandener Plan) auf der einen Seite und den aktuellen Baubedürfnissen und größeren Entfernung zur Dorflage Uenglingen vermittelt.

⁴ Zum Stand 01.01.2019 § 87 Landesbauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013: Geschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbarer Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

2.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im gesamten Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt. Es ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung möglich.

Erläuterung: Damit soll ein großzügiger, durchgrünter Charakter des Wohngebiets erreicht und der bisherigen Nachfrage Rechnung getragen werden. Durch die offene Bauweise soll sich das neue Wohngebiet an die vorhandene Bebauung einfügen.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 14 und 23 BauNVO)

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass ein Streifen von 5 Meter parallel zur Straßenbegrenzung von der Bebauung und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten ist.

Es wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind.

Als Nebenanlagen sind nur solche zulässig, die dem Wohngrundstück oder der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen und sich unterordnen. Erforderliche Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO, die der Erschließung des Plangebietes dienen, können ausnahmsweise in den Straßen und Vorgartenbereichen errichtet werden.

Erläuterung: Damit sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Stellplätze, Garagen, überdachten Stellplätze oder Carports oder deren Zufahrten mehr zulässig. Die überbaubaren Flächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen so festgesetzt, dass zur Seite der öffentlichen Erschließung hin eine Vorgartenzone und zwischen den Baufeldern eine zusammenhängende „rückwärtige“ Gartenzone entsteht. Es ist beabsichtigt, diese Gartenzone weitestgehend frei von baulicher Nutzung, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten zu halten. Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers sind Stellplätze und deren Zufahrten möglichst mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

2.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die erforderlichen Erschließungsflächen werden zeichnerisch festgesetzt und wie folgt herzustellen:

Alle Straßenquerschnitte und -aufbauten sind mit dem für Tiefbau zuständigen Amt der Hansestadt Stendal abzustimmen.

Die Verlängerungen der Straßen „Am Uenglinger Berg“ und „Zum Bürgerpark“ sind mit separaten Fußwegen herzustellen.

Die neue „Planstraße A“ kann auch ohne Verkehrsartentrennung hergestellt werden.

Der Leuchtentyp ist mit dem für Tiefbau zuständigen Amt der Hansestadt Stendal abzustimmen, die lichte Durchfahrtshöhe muss mindestens 4,50 m betragen.

Erläuterung: Die genaue Ausgestaltung übernimmt die Verkehrsplanung. Wo durchführbar, soll das öffentliche Parken am Straßenrand ermöglicht werden. Alle Straßenenden sind so freizuhalten, dass eine Verlängerung für weitere Bauabschnitte problemlos erfolgen kann.

Flächen für Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, sind auf den Grundstücken zu dulden.

Pro Grundstück ist nur eine in versickerungsfähigem Material hergestellte Zuwegung bis maximal 3,50m Breite zulässig, die sowohl fußläufig als auch mit PKW zu nutzen ist. Das auf der Zuwegung anfallende Niederschlagswasser ist schadlos auf dem Grundstück zu belassen. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. Setzen einer Kastenrinne ist zu verhindern, dass das anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Verkehrsraum gelangt.

Hinweis: Grundstückszufahrten sind beim Bauamt der Hansestadt Stendal, Sachgebiet Tiefbau zu beantragen.

2.6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Das grünordnerische Konzept sieht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Bepflanzungsregelungen vor.

Der Weg entlang an der Ostseite des bisherigen Bebauungsplanes mit dem seitlichen Aufwuchs muss als wichtiges Verknüpfungselement zur Landschaft erhalten werden. Ebenso frei gehalten werden soll die Fläche um das vorhandene Regenrückhaltebecken. Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Erläuterung: Obstbäume sind ein typisches Element der Landschaft in der Nähe von dörflicher Bebauung. Das trifft auf das Umfeld von Uenglingen zu.

An dem westlichen und östlichen Baufeld anschließend sind private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Erläuterung: So wird ein zusammenhängender grüner Bereich geschaffen, der das Einfamilienhausgebiet gliedert und das Wohnumfeld gestaltet.

Die Straßen „Am Uenglinger Berg“ und „Zum Bürgerpark“ sind einseitig mit Straßenbäumen zu begrünen. Dazu ist mindestens je 15 Meter Straße ein standortangepasster Laubbaum inklusive Anlage einer Wurzelbrücke zu pflanzen.

Erläuterung: Diese breiteren Straßen sind als Orientierung im Straßennetz hervorzuheben. Zusätzlich kann auch die „Planstraße A“ mit kleinkronigen Bäumen grün gestaltet werden.

Private Grundstücksflächen sollen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gestaltet und in ihrer ökologischen Wertigkeit verbessert werden. Es wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind und dass je 500 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Kronenansatz von 1,60 Meter zu pflanzen ist.,

Im Falle eines Abgangs ist der Baum durch einen gleichwertigen zu ersetzen.

Zur Verwendung von standort- und landschaftsgerechten Baumarten wird eine Auswahl von Pflanzen vorgegeben. Folgende Baumarten und artverwandte Arten sind zulässig:

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle/RotErle), Betula pubescens (Moor-Birke), Carpinus Betulus (Hainbuche/Weißbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Frangula alnus (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche/ Vorkelbeerbaum), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Ulmus minor (Feld-Ulme) sowie Hochstammobstbäume lokaltypischer Sorten wie Sauerkirsche (Prunus cerasus), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Kirsche (Prunus avium), Pflaume (Prunus domestica), Quitte (Cydonia), Mispel (Mespilus germanica) und Walnuss (Juglans regia).

Erläuterung: Die Begrünung der Straßen und privaten Grundstücke ist für den Charakter eines ruhigen, landschaftsnahen Wohnumfeldes von großer Bedeutung. Außerdem wird damit die Steigerung der ökologischen Wertigkeit und Vielfaltigkeit vorgenommen.

2.7 Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -24 BauGB)

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierter Umfassungsbauteile, vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen, auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den in der Anlage 4 zum Schalltechnischen Gutachten dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteiles $R_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	40	30

In den Bauvorlageunterlagen ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Erläuterung: Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm führt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete.

In Bereichen mit Außenlärmpegeln > 45 db(A) soll die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite erfolgen.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen im Punkt 2.2 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem Schalltechnischen Gutachten mit Stand 29.11.2018 in Anlage B zur Begründung zu entnehmen.

2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB)

Erläuterung: Grundsätzlich sollen die Ver- und Entsorgungsanlagen an die bestehenden Anlagen der stadttechnischen Erschließung angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Flächen ist möglichst vor Ort zu versickern. Es kann so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Ist eine schadlose Ableitung (Versickerung) in den Untergrund auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich, muss das Niederschlagswasser über ein öffentliches Kanalnetz abgeleitet und einer Vorflut zugeführt werden.

Es wird festgesetzt, dass das **Niederschlagswasser** von den Grundstücken gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stendal (§13 Abs. 4) zu beseitigen ist. Vorrang hat die Versickerung vor Ort. Ist eine Versickerung vor Ort aus hydrogeologischen und topografischen Gegebenheiten nicht möglich, hat der Anschluss an ein öffentliches Kanalnetz zu erfolgen.

Hinweis: Die zentrale öffentliche Grünfläche wird zur Regenrückhaltung genutzt. Die genaue Lage und der Umfang werden innerhalb der Fachplanung festgelegt. Das Vorhandene Regenrückhaltebecken ist anzupassen.

Erläuterung: Für die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken und auf der Straße kommen Mulden, Mulden/Rigolensysteme oder Rohrrigolensysteme sowie die Rückhaltung und Regenwassernutzung in Betracht. Die örtlichen Bedingungen des Baugrundes und der Hydrologie gestatten, dass das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken auf den Grundstücken selbst versickert werden kann. Mit diesen Festsetzungen werden die Bodenversiegelung und der Eingriff in den Bodenhaushalt minimiert.

Hinweis: Die Gewährleistung der **Löschwasserversorgung** als Grundschutz ist grundsätzlich über die Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung sicher zu stellen. Die Lage der Hydranten ist mit der Feuerwehr abzustimmen. Reicht die Kapazität nicht aus, muss eine unabhängige Versorgung (Brunnen) geschaffen werden, die mit dem Bauamt der Hansestadt Stendal, Sachgebiet Tiefbau abgestimmt werden muss.

2.9. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Brutzeit der für die Fläche relevanten Arten beginnt in Abhängigkeit von der Witterung etwa Mitte März und kann sich bis Ende Juli eines Jahres ausdehnen.

Erläuterung: Die Artenschutzrechtliche Abschätzung zeigt potenzielle artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale auf. Unter Einhaltung dieser Auflage wird gewährleistet, dass Verbotstatbestände gemäß § 77 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

3. Auswirkung der Planung

3.1. Artenschutz

Im gültigen Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Uenglingen sind keine wertvollen Biotop auf der Fläche des Bebauungsplanes verzeichnet. Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet um ein sehr wenig strukturiertes und im Wesentlichen intensiv ackerbaulich genutztes Gebiet. Die Grünstruktur, die sich am Weg östlich an den Bestand angrenzend entwickelt hat, soll mit erhalten bleiben. Somit sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Um dies sicherzustellen, wurde für den Artenschutz im Juli 2018 von einem qualifizierten Büro eine Begehung durchgeführt, um eventuell streng geschützte Arten ausfindig zu machen. Außerdem sollten Maßnahmen vorgeschlagen werden, um die Auswirkungen zu minimieren. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Anhang A dargestellt.

Mit Bezug auf die Populationen der auf der Erweiterungsfläche wie auch in deren Umfeld vorkommenden Vogelarten, werden durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen.

Es wurden keine Hinweise auf Zauneidechsen und Herpenten gefunden, aber empfohlen das Bau Feld vor seiner Errichtung nochmals zu untersuchen. Dies soll z.B. bei der Errichtung der Erschließung geschehen.

3.2. Schall und Verkehr

Im Bereich des Bebauungsplanes entstehen ca. 27 Bauplätze. Für die bestehenden, zu verlängernden Straßen „Am Uenglinger Berg“ und „Zum Bürgerpark“ sowie die anschließenden Straßen (Parkallee, L15) werden geringfügig höhere Belastungen erwartet. Diese Straßen sind für die zusätzliche Verkehrsmenge ausgelegt, verkehrliche bzw. verkehrslenkende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auswirkungen des Schalls auf das Plangebiet sind von der Straße L15 von Relevanz. Der Abstand von der südlichen Straßenbegrenzung zur parallel verlaufenden Grenze des Bau Fensters des nördlichsten Grundstücks beträgt ca. 96 Meter.

Um die Auswirkungen der Landesstraße L15 auf die künftige Wohnbebauung zu ermitteln, wurde eine Schallberechnung beauftragt (Anhang B). Es wurden für das Gebiet geringfügige Überschreitungen festgestellt und Maßnahmen vorgeschlagen, um Auswirkungen zu minimieren.

3.3 Stadtklima

Es sind keine Veränderung für das Stadtklima zu erwarten, da keine Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftschneisen überbaut bzw. gestört werden.

3.4. Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse und soziale Belange

Die Grundstücke sollen zum Verkehrswert verkauft werden. Es wird damit Grundstückssuchenden, die bisher in Stendal kein Grundstück zum Verkehrswert finden konnten, eine Möglichkeit gegeben, sich ihren Bauwunsch zu erfüllen. Dies gilt besonders für junge Familien, für die das Baugebiet gute Bedingungen bietet. Da die Anzahl der Bauplätze mit 27 aber angemessen kalkuliert ist, sind Verwerfungen im Grundstücksmarkt ausgeschlossen. Auch eine Schwächung bestehender Quartiere, insbesondere der Innenstadt, ist nicht zu erwarten, da die Zielgruppe der Grundstücke Bürger sind, die genau diese Wohnform nachfragen.

Der Kindergarten „Spatzennest“ in der Ortslage Uenglingen ist 1,2 km entfernt. Weitere Kindertagesstätten sind in den Stadtteilen Stadtsee, Nord und Altstadt in der Nähe vorhanden. Die Grundschule „Am Stadtsee“, in deren Schulbezirk der OT Uenglingen liegt, ist 4,6 km entfernt.

Ein Spielplatz auf dem anliegenden Gebiet Uenglinger Berg ist vorhanden.

Verbindungen mit öffentlichem Nahverkehr zu weiterführenden Schulen, öffentlichen Einrichtungen und dem Gesundheitswesen sind gegeben.

4. Allgemeines

4.1. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Anteil (%)	davon Grundfläche
Geltungsbereich	30.503,22	100,00%	
		<i>davon</i>	
1. Allgemeine Wohnbaufläche (WA)	16.369,05	53,7	8.115,65
		<i>davon</i>	
Fläche Nord	1.053,28		479,38
Fläche West	7.737,12		3.872,61
Fläche Ost	5.711,32		2.855,86
Fläche Süd	1.867,33		907,80
2. Straßenverkehrsflächen	4.315,10	14,1%	
		<i>davon</i>	
Straßenverlängerung „Zum Bürgerpark“	1.205,21		
Straßenverlängerung „Am Uenglinger Berg“	1.206,16		
Planstraße A	1.903,71		
3. Grünflächen	9.819,07	32,2	
		<i>davon</i>	
Öffentlich	4.157,14		
Privat	5.661,93		

Die gesamte Grundfläche des Bebauungsplanes errechnet sich folgendermaßen:

§19 (3) BauNVO regelt, dass für die Berechnung der Grundfläche nur die Fläche in Frage kommt, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt, also Straßenflächen nicht mit einfließen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind auch die 5 Meter Vorgartenzone abzuziehen, auf der keine Nebenanlagen möglich sind. Sie ist damit die Linie, die nach §19 (3) BauNVO maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist. Damit ergibt sich auf allen Wohnbauflächen die Summe von 13.840,47 m², auf denen Gebäude und Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Maximal überbaut werden darf durch die Festsetzung der GRZ 0,4 eine Fläche von 40%. Durch die nach §19 BauNVO (4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% für Nebenanlagen (GRZ dann 0,6) ergibt sich die Grundfläche von 8.115,65 m².

4.2. Behandlung der Anregungen und Hinweise

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 02.05.2019 bis zum 03.06.2019 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden dazu die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Einige Hinweise zielten auf die Entwässerungsproblematik ab. Daraufhin wurde das Entwurfskonzept überprüft. Das Baufeld, das sich auf dem bisherigen großen Regenrückhaltbecken erstreckte, wurde verkleinert. Damit steht künftig weiterhin dessen gesamte Kapazität für das Wohngebiet zur Verfügung. Aus gleichem Grund wurde die Breite der durchgehenden Grünfläche, die einen Graben enthält, von 7 auf 9 Meter erhöht, um ggf. die Niederschlagsversickerung zu optimieren.

4.3. Einsichtnahme in Rechtsgrundlagen

Alle Rechtsgrundlagen, auf die im Plan und in der Begründung Bezug genommen wurde, sind beim Planungsamt der Hansestadt Stendal einzusehen.

Anhänge

- Anhang A Kurzprotokoll zur Übersichtserfassung Avifauna und Zauneidechse sowie Artenschutzrechtliche Abschätzung
- Anhang B Schalltechnisches Gutachten