

Begründung

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)", neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist"
- 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 wirk-samen Flächennutzungsplan bisher als Wohnbauflächen dargestellt sind, im zukünftigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB 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 eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Im zukünftigen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ werden die Ergänzungsflä-chen E1 bis E4 als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Darstellung als gemischte Baufläche ist erforderlich, da neben der Wohnnutzung auch die landwirtschaftliche Nut-zung im Ortsteil Dahrenstedt verbreitet ist. Einwirkungen von Lärm- bzw. Geruchsemis-sionen durch landwirtschaftliche Betriebe und angrenzende landwirtschaftliche Nutzflä-chen 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 ge-mischten Bauflächen in der Ortslage Dahrenstedt nicht in Frage steht und die landwirt-schaftliche 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. Bauvorhaben, die sich hinreichend in die bauliche Umgebung einfügen, können in der Folge relativ einfach im Geltungsbereich dieser Satzung genehmigt werden.

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. Die Art und der Umfang der Maßnahmen hängen vom Biotopwert des Grundstücks, 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 Biototypenbewertung. 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).

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. 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.

4. Umweltprüfung

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.

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.

Im Baugenehmigungsverfahren hat der Bauherr einen Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Landwirtschaft

Wenn z. B. 6 Einfamilienhäuser errichtet werden, tritt ein Verlust von ca. 500 m² Grünland, 500 m² Gartenfläche, und 500 m² unbefestigter aber stark verdichteter Brachfläche auf. Durch die Anlage von z. B. 2.668 m² Weidengebüschen, und 461 m² Strauch- Baumhecke, könnte der Eingriff ausgeglichen werden.

5.2 Immissionen

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

5.3 Verkehr

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

5.4 Infrastruktur

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

6. Anlagen zur Begründung

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen

- E1 (Teilfläche des Flurstücks 113/21 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt)
- E2 (Teilfläche des Flurstücks 1 der Flur 1 in der Gemarkung Dahrenstedt),
- E3 (Flurstücke 119, 120 und 122)
- E4 (Flurstück 76)

sind in Anlagen 1 - 4 zur Begründung detailliert dargestellt.