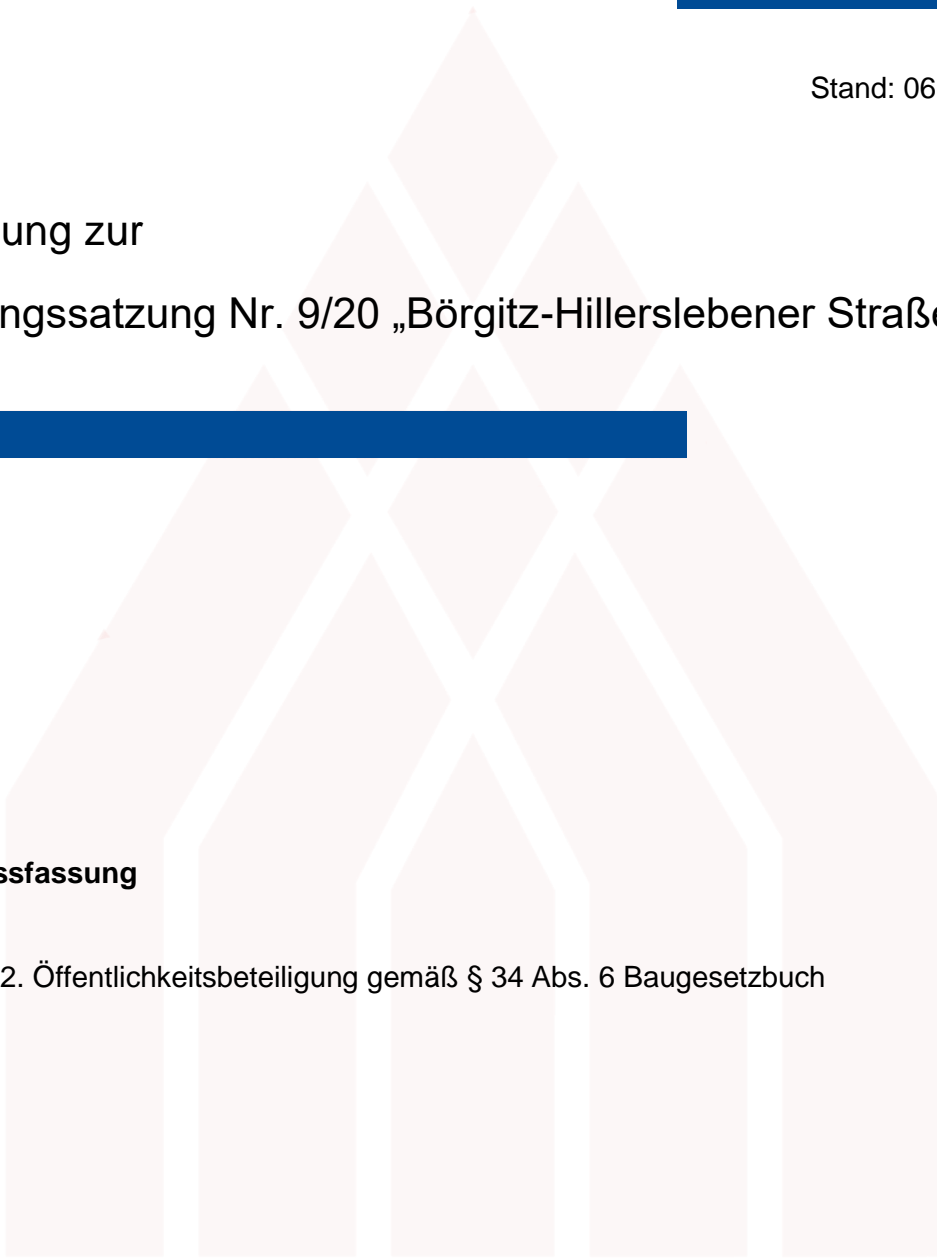


Stand: 06.05.2024

Begründung zur
Ergänzungssatzung Nr. 9/20 „Börgitz-Hillerslebener Straße“



Beschlussfassung

nach der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 Baugesetzbuch

HANSESTADT STENDAL

Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

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

Verfahrensstand:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss: | 11.05.2020 |
| - 1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB: | 13.11.2020 bis 14.12.2020 |
| - 1. Behördenbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB: | 16.11.2020 bis 18.12.2020 |
| - 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB: | 01.11.2023 bis 04.12.2023 |
| - 2. Behördenbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB: | 02.11.2023 bis 21.02.2024 |

Planverfasser:

Hansestadt Stendal
Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Bearbeiter:

Planung & Stadtentwicklung
Herwig Pulver
Moltkestraße 34-36
Telefon: +49 (0) 3931 65-1543
E-Mail: herwig.pulver@stendal.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**KVG LSA**) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 03.07.2023)
- **Flächennutzungsplan Uchtspringe**, Bekanntgemacht am 23.09.1995
- **Landschaftsschutzgebiet** „LSG0010_Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete nördlich Uchtspringe“, Beschl. Bezirkstag Magdeburg vom 15.01.1975 (Nr. 95-14(VI)/75), Verordnung Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel über die Änderung der VO des LSG „Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete nördlich Uchtspringe“ v. 25.09.2002 (Amtsbl. Altmarkkreis Salzwedel. – 8 (2002) 21 v. 06.11.2002, S. 493)
- **Landschaftsplan Stendal-Uchtetal**, Teil Uchtspringe, August 2007
- **Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen** im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16. 11. 2004 – 42.2-22302/2, zuletzt geändert durch RdErl. des MLU am 12.03.2009

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

1.1. Planungsanlass

Für die Entwicklung der Hansestadt Stendal, mit seinen Ortschaften und Ortsteilen, sollen vor allem die Potenziale der vorhandenen Baulücken für Wohnbebauungen genutzt werden. Darüber hinaus können auch vereinzelt kleinere Flächen im Außenbereich, die im zukünftigen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ als gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen dargestellt sind, für Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Seitens der ortsansässigen Bevölkerung der Ortschaft Uchtspringe wurde wiederholt der Wunsch geäußert, einzelne Grundstücke, vor allem im Ortsteil Börgitz, für Wohnbauzwecke zur nutzen.

Gerade in der Umgebung des Fachklinikums Uchtspringe, als einer der größten Arbeitgeber in der Hansestadt Stendal, werden verstärkt Wohnbaugrundstücke nachgefragt, da beispielsweise der begehrte Stadtteil der Hansestadt Stendal „Stendal-Ost“ ca. 25 km entfernt liegt und selbst die westliche Ortschaft „Uenglingen“ mit seinem neuen zukünftigen Wohngebiet noch eine Entfernung von ca. 20 km aufweist. Das tägliche Pendeln und ggf. weitere Fahrten der Kinder und sonstige Fahrten zur Freizeit, zum Sport und Spiel sind aufwändig und teuer. Daher geht der Bedarf nach Wohnbauland in Börgitz über den Eigenbedarf des Ortsteils hinaus. Das zeigt sich auch darin, dass Börgitz seit 2010 eine stabile Einwohnerzahl aufweist. Selbst wenn in den letzten Jahren wieder ein leichter Bevölkerungsrückgang festgestellt werden muss, ist ein steigender Wohnbaulandbedarf im Ort aufgrund der allgemeinen und der ortsinternen Nachfrage nach wie vor gegeben.

Wegen der externen und internen Nachfrage wurde in Börgitz untersucht, ob und wenn ja, welche Bereiche mit dem Stand 4. Quartal 2020 für eine künftige Bebauung zur Verfügung stehen. Zunächst ist festzustellen, dass viele Baulücken in den letzten Jahren geschlossen worden sind (z. B. Lindenweg, Volgfelder Straße usw.) und nicht mehr für Wohnbauzwecke zur Verfügung stehen. Nachteilig wirkt sich aus, dass Teile der Ortslage durch große Außenbereichsflächen unterbrochen sind und damit den entwickelbaren Innenbereich begrenzen.:

- Eine große Fläche in der Volgfelder Straße, südlich der Grundschule Börgitz ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Uchtspringe 1995 als Wohnbaufläche dargestellt, befindet sich jedoch zum großen Teil im Außenbereich. Seit 1995 ist hier keine Nutzung erfolgt, es hat sich ein Wald entwickelt. Hier soll in baulicher Hinsicht keine städtebauliche Entwicklung mehr erfolgen.
- Potenzielle bebaubare Flächen (§ 34 BauGB) liegen an der Börgitzer Dorfstraße zwischen Börgitz und Wendisch-Börgitz. Diese sind in privater Hand und standen trotz Bemühungen von Bauwilligen in den letzten Jahren nicht für eine Bebauung Dritter zur Verfügung.

- An der südlichen Hillerslebener Straße steht eine Fläche im Außenbereich zur Verfügung, die noch nicht in dem, die Ortschaft umgebenden Landschaftsschutzgebiet liegt und die durch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite schon städtebaulich vorgeprägt ist. Diese Fläche soll mit dieser Satzung nunmehr einer Bebauung zugeführt werden.

1.2. Fazit

In Börgitz ist auch in Zukunft mit einer weitgehend stabilen Einwohnerzahl und steigendem Wohnraumbedarf zu rechnen. Neben den noch vorhandenen Baulücken sind darüber hinaus auch kurzfristig verfügbare Flächen erforderlich.

Die Hansestadt Stendal wird daher im zukünftigen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ entlang der Hillerslebener Straße eine ca. 2.000 m² große Fläche als gemischte Baufläche darstellen.

Die durch den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehende unbebaute Fläche, wird durch die bauliche Nutzung der gegenüberliegenden Straßenseite so hinreichend geprägt, dass sich die zukünftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) einfügen wird bzw. damit ebenfalls zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB gehört.

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist daher ein geeignetes Instrument, um Planungsrecht für die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Börgitz der Ortschaft Uchtspringe zu schaffen.

2. Allgemeines

2.1. Räumliche Abgrenzung

2.1.1 Bisheriger Geltungsbereich

Der bisherige Geltungsbereich des Plangebiets umfasste gemäß Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2020, einen ca. 3000 m² großen Teil des Flurstücks 24/1 der Flur 2 in der Gemarkung Uchtspringe der Hansestadt Stendal. Zum Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gehörte die ca. 1.000 m² große Hofanlage (Gebäudebestand) und ein ca. 2.000 m² großer beplanbarer Bereich mit Zufahrt und Zuwegung südlich der Hofanlage.

2.1.2 Neuer Geltungsbereich

Da die bestehende Hofanlage keiner Neuplanung unterliegen soll und die zukünftige Bebauung über eine von der Hofanlage unabhängige Zufahrt und über sonstige Infrastruktur verfügt bzw. verfügen wird, kann der Geltungsbereich auf den unbebauten und bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich verkleinert werden.

Nur dieser Bereich soll bebaut und bepflanzt werden und ist daher Gegenstand des Antrags auf Genehmigung für die Bebauung einer Fläche nach Naturschutzrecht - Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche mit Pflanzschema und Artenschutzrechtlicher Betrachtung (siehe Anlage).

Die Hofanlage gehört daher nicht mehr zum Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.

In der 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2020 und in der „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ mit artenschutzrechtlicher Betrachtung“ nach Bundesnaturschutzgesetz 2022, wurde bereits ein verkleinerter Geltungsbereich vorgestellt. In der 1. Beteiligung sind diesbezüglich keine Einwände, Anregungen oder Hinweise eingegangen.

In der jetzigen Entwurfsfassung der Ergänzungssatzung wird der Geltungsbereich im Vergleich zur Vorentwurfs-Fassung noch leicht geändert, d. h. um 1–3 m in östliche Richtung verschoben und liegt nunmehr vollständig auf dem privaten Grundstück 24/1. Dadurch kann die exakte Beschreibung und Vermessung des Geltungsbereichs erfolgen.

Der neue Geltungsbereich der Ergänzungsfläche ist ca. 2.000 m² groß und wird umgrenzt und beschrieben durch folgende Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Uchtspringe in der Hansestadt Stendal bzw. durch folgende Grenzlinien an und auf diesen Flurstücken:

im Westen

durch eine Grenzlinie, die vom Schnittpunkt des Flurstücks 439 mit dem nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 17 beginnt (Anfangspunkt-West) und entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 17 nach 73,5 m endet (Endpunkt-West)

im Süden

durch eine rechtwinklig verlaufende Grenzlinie, die am o. g. Endpunkt-West beginnt und nach 30 m endet (Endpunkt-Süd)

im Osten

durch eine rechtwinklig verlaufende Grenzlinie, die am o. g. Endpunkt-Süd beginnt und nach 60 m endet (Endpunkt-Ost)

im Norden

durch die Verbindung des Endpunkts-Ost mit dem Anfangspunkt-West.

Der Endpunkt-West entspricht auch dem Ende der Bebauung auf der gegenüberliegenden westlichen Straßenseite (Hillerslebener Straße 18). Hier endet der bebaubare Bereich der südlichen Ortslage Börgitz d. h. der Innenbereich gemäß § 34 GB).

Die 30,0 m lange Grenzlinie im Süden, soll die Bautiefe der zukünftigen Bebauung auf ein naturräumlich verträgliches Maß reduzieren und dennoch eine zeitgemäße Bebauung im Rahmen einer straßenbegleitenden Bauweise ermöglichen.

2.2. Bestandteile der Satzung

Die Satzung umfasst die textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung, die Begründung und die „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ mit artenschutzrechtlicher Betrachtung“ nach Bundesnaturschutzgesetz 2022.

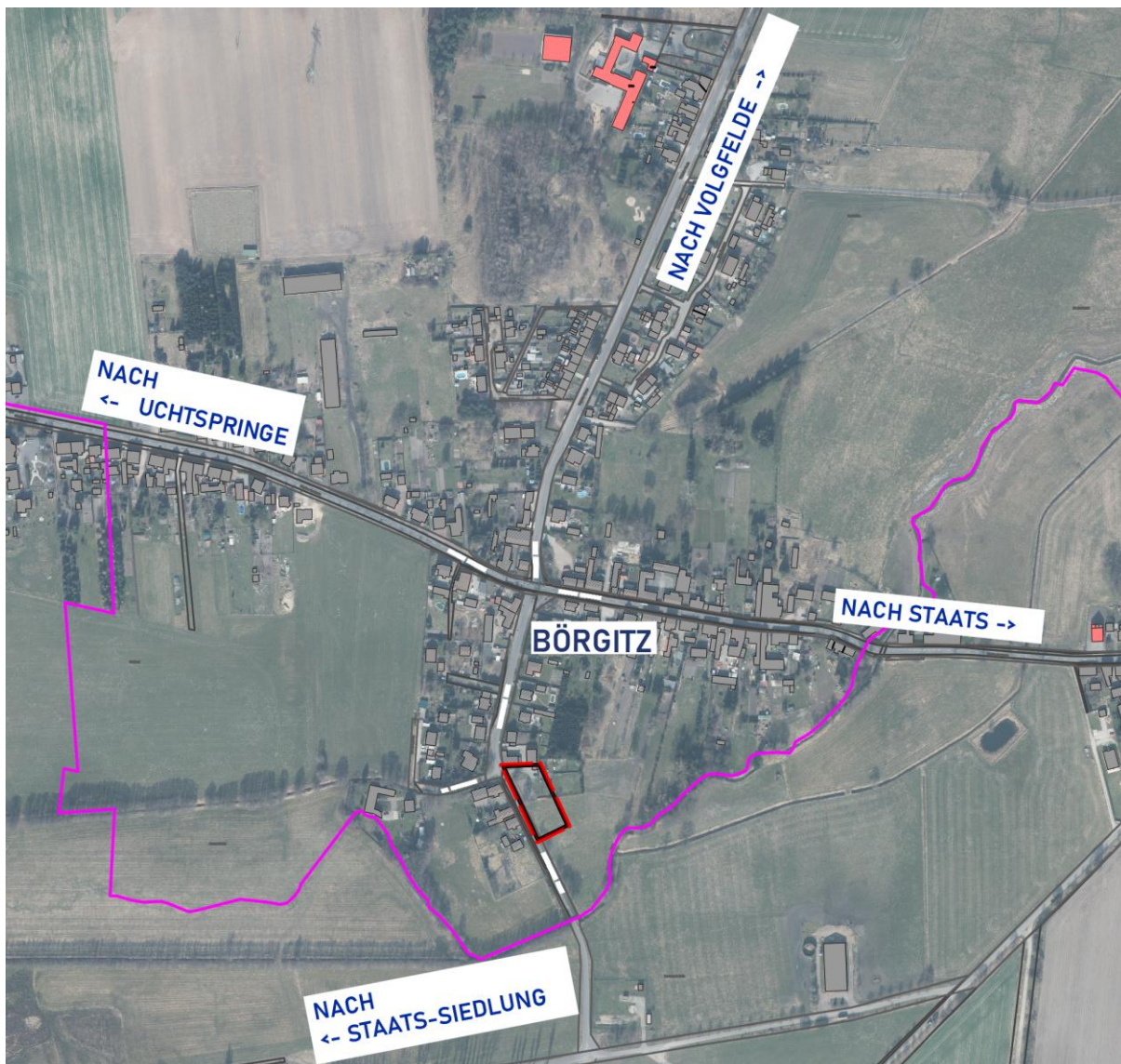


Abbildung 1: Lage der Ergänzungssatzung im Ortsteil Börgitz

2.3. Planverfahren

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 11.05.2020 beschlossen, im Ortsteil Börgitz der Ortschaft Uchtspringe der Hansestadt Stendal in der Hillerslebener Straße eine Ergänzungssatzung zu erlassen. (DS VII/-0198).

Das Verfahren wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB werden entbehrlich:

- 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.

Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB soll die Auslegung nach § 3 Absatz 2 und die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Die 1. Öffentlichkeitsbeteiligung hat vom 13.11.2020 bis zum 14.12.2020 und die Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis zum 18.12.2020 stattgefunden.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise führten zu folgenden Planänderungen.

1. Hinweis:

Die Darstellung des Plangebiets im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) „Uchtsprünge“ (hier: Fläche für Landwirtschaft) steht der geplanten Wohnnutzung entgegen.

=> Planänderung:

Im FNP-Vorentwurf (Stand 02.12.2020), der dem Stadtrat und den Ortschaftsräten der Hansestadt Stendal zur Beteiligung vom 20.02. bis 31.03.2021 vorgestellt wurde, ist die Fläche der Ergänzungssatzung als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Hinweis:

Ist eine prägende Zweigeschossigkeit des angrenzenden bebauten Bereichs vorhanden?

=> Planänderung:

Der angrenzende bebaute Bereich ist durch eine eingeschossige Bebauung geprägt. Die Ergänzungssatzung wird entsprechend geändert. Es wird nunmehr eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

3. Hinweis:

Eine Eingriffsfreistellung des Vorhabens nach § 14 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz und § 6 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt bzw. eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz liegt nicht vor.

=> Planänderung:

Eine „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit artenschutzrechtlicher Betrachtung“ nach Naturschutzgesetz wurde mittlerweile erstellt (siehe Anlage zur Begründung).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen / Schutzgebiete

3.1. Landesplanung

Die Ergänzungssatzung Nr. 09/20 „Börgitz-Hillerslebener Straße“ steht den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Regionalen Entwicklungsplan (REP) nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) 1995 ist die Fläche der Ergänzungssatzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im künftigen FNP der Gesamtstadt (in Aufstellung) wird das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Vorentwurf dieses FNP, der in Börgitz nunmehr eine gemischte Baufläche darstellt, wurde im Februar 2021 an die Ortsbürgermeisterinnen und Ortsbürgermeister sowie den Stadtrat der Hansestadt Stendal zur Stellungnahme versandt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand noch nicht statt.

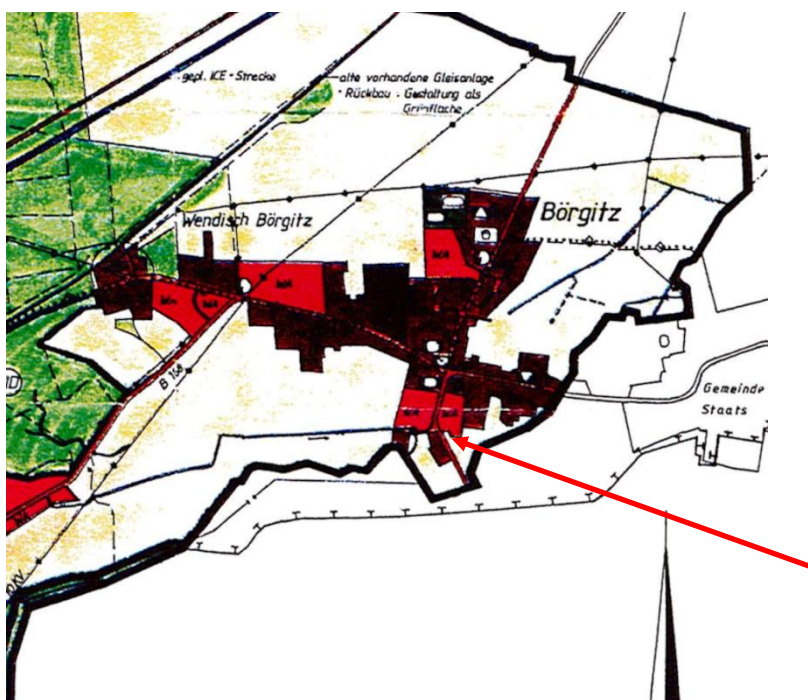


Abbildung 2:

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Uchtspringe, Ausschnitt Börgitz

3.3. Natur und Umwelt

Die Gegend um Börgitz ist vom Landschaftsschutzgebiet „LSG0010__“ - „Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete nördlich Uchtspringe“ umgeben. Das LSG ist gleichzeitig Bestandteil des Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Uchte-Tangerquellen“ des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Ergänzungsfläche dieser Satzung ist nicht Bestandteil des LSG oder eines weiteren Schutzgebietes.

Im Landschaftsplan Uchtspringe ist die Fläche als Dauergrünland eingeordnet. Es gibt keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope oder bedeutende Lebensräume und Habitate gefährdeter Arten (siehe Anlage).

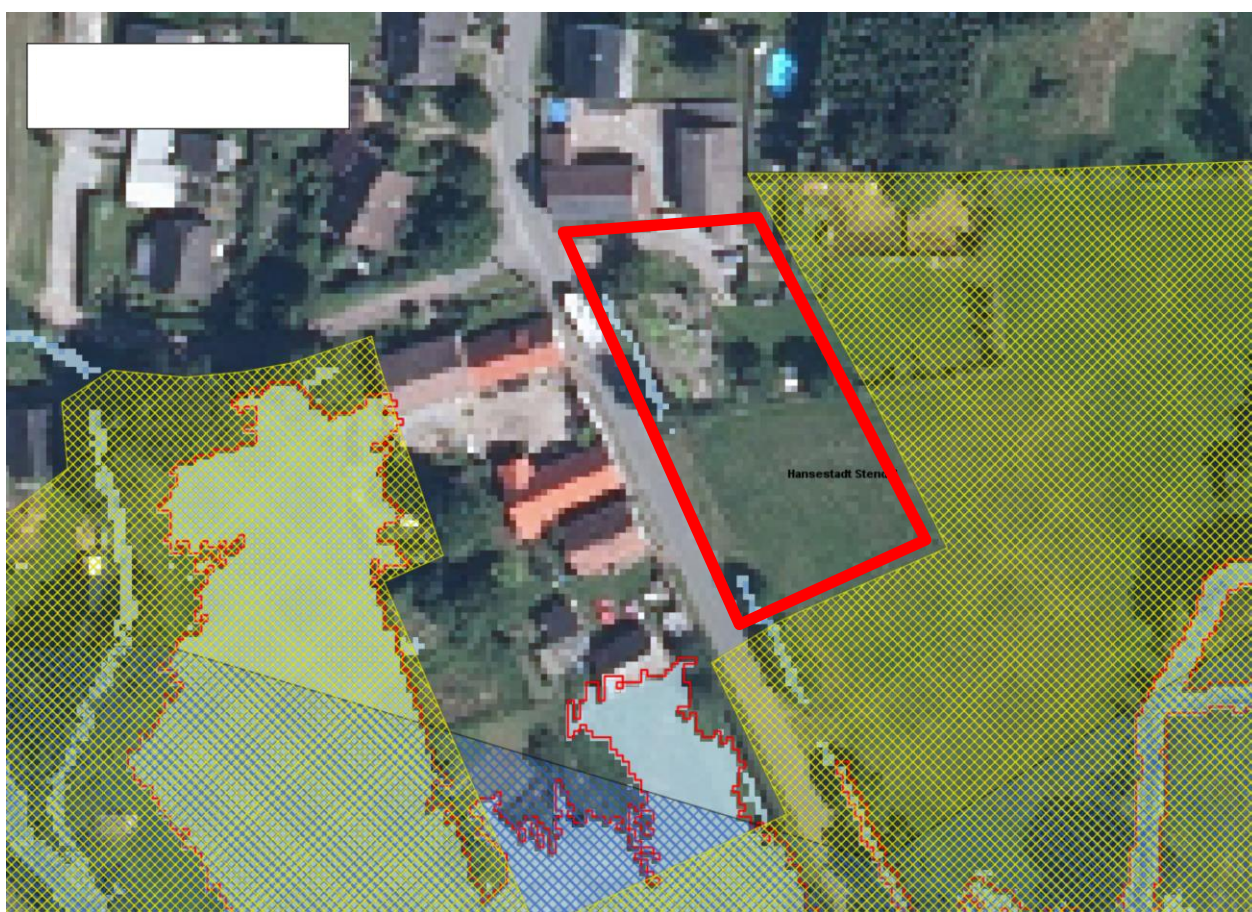


Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiet »LSG0010__« - »Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete nördlich Uchtspringe (gelbe Schraffur) «

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1. Städtebauliche Situation

Entlang der Hillerslebener Straße erstreckt sich von Börgitz aus nach Süden bereits westlich eine Bebauung (Hausnummer 16 und 18). Der südliche Dorfeingang ist damit an einer Seite bereits durch Gebäude vorgeprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite beginnt die erste Bebauung erst nach der Kreuzung mit dem Weg „Zur Wassermühle“. Für einen harmonischen Eingang ist die Spiegelung der Bebauung auf diese Seite förderlich.

Um dies zu gewährleisten, werden folgende Grenzen getroffen:

Die Ergänzungsfläche schließt sich direkt an die bestehende Bebauung (bisherige Grenze Innenbereich) an. Er erstreckt sich an der Straße entlang 73,5 m nach Süden.

Dieses südliche Ende der Ergänzungsfläche liegt genau in der Verlängerung des südlichsten Nebengebäudes auf der westlichen Seite. Damit ist ein einheitlicher Dorfeingang gewährleistet.

Von der Straßenkante aus, ist die Ergänzungsfläche 30 Meter tief. Dieses lässt sich aus der nördlichen und westlichen Umgebungsbebauung ableiten und steht in einem angemessenen Verhältnis von neuer Bebauung und Grünflächen.

Außerhalb dieser Begrenzung sind keine weiteren Vorhaben zulässig. Die südliche Grenze der Ergänzungsfläche als maximale Baugrenze ist die künftige Grenze des Innenbereichs. Der sich nach Süden und Osten anschließende Freibereich ist zudem bereits Teil des Landschaftsschutzgebietes.

In der Satzung sind nunmehr zwei eingeschossige Einfamilienhäuser (Wohngebäude) geplant (siehe beiliegende Artenschutzrechtliche Betrachtung). Gemäß (Vor)-Entwurf für die 1. Beteiligung waren noch drei Einfamilienhäuser geplant. Wünschenswert sind aber max. zwei Einfamilienhäuser, da eine geringere Versiegelung auf zwei ca. 1.000 m² großen Grundstücken, eher der dörflichen Umgebung und der Ortslage Börgitz entspricht (siehe Anlage).

Die Erweiterung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.2. Nutzungsumfeld

Die Ergänzungsfläche wird von unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Im Norden und Westen der Ortslage herrscht eine gemischte Nutzung mit überwiegender Wohnanteil und Gartenland vor. Im Süden und Osten befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland, das sich zum Teil bereits im LSG befindet.

Die Ergänzungsfläche wird daher als gemischte Baufläche (M), analog einer Dorfgebietes (MD), entsprechend der Ortslage Börgitz eingeordnet.

Dadurch wird berücksichtigt, dass höhere Belastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen (beispielsweise Lärm, Staub und Gerüche) auftreten können.



Abbildung 4: Geltungsbereich und Umgebung der Ergänzungssatzung

Die Immissionsrichtwerte betragen hier tags 60 dB, nachts 45 dB nach TA Lärm¹.

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

4.3. Boden und Grün

Die Bodenqualität für Landwirtschaft wird im Landschaftsplan als 35 sBD-R (Sand-Rosterden) als gering mit hoher Erosionsempfindlichkeit bezeichnet.

Der Grundwasserflurabstand ist gering. Von dem Bau eines Kellers wird abgeraten.

Zwischen der Straße und der Ergänzungsfläche existiert ein Graben, der zu erhalten ist und der nicht zur Niederschlagsentwässerung genutzt werden darf. Ein Abstand von 5,0 m bei privaten Bauvorhaben ist einzuhalten.

Die Niederschlagsentwässerung hat auf den Baugrundstücken bzw. auf dem 10.980 m² großen Flurstück 24/1 zu erfolgen. Der Bauherr hat im Bauantragsverfahren einen Versicherungsnachweis vorzulegen.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung am Solarpark Staats gesichert. sicher zu stellen.

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist daher vom Bauherrn auch ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalbehörde der Hansestadt Stendal zu stellen.

4.4. Erschließung

Die Erschließung mit allen Medien erfolgt über die Hillerslebener Straße. Die verkehrliche Erschließung ist über einen befestigten Weg südlich der Hofanlage gegeben. Die Planung des Anschlusses der Wohngebäude an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

5. Flächenbilanz

Die Fläche der Ergänzungssatzung hat eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m².

- Gemäß der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden bei 2 Baugrundstücken 951 m² Satzungsfläche versiegelt, gegenüber 1.620,80 m² bei drei Baugrundstücken (Flächenbilanz gemäß dem 1. Entwurf der Begründung im Rahmen der 1. Beteiligung).
- Es wird eingeschätzt, dass der baulich bedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Pflanzmaßnahme entsprechend kompensiert wird.

- Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt die Pflanzung einer Streuobstwiese im Randbereich der zu bebauenden Fläche.
- Auf einer 1.565 m² großen Fläche „Intensivgrünland, Dominanzbestände“ (Biotopwert 10 je m²) soll eine junge Streuobstwiese angelegt werden.
- Entsprechend des Pflanzschemas sind 25 Bäume zu pflanzen.

6. Umweltbelange

6.1. 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 (siehe Anlage).

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 (Durchführungsvertrag) und finanziert. Der Landkreis Stendal erhält eine Kopie des Durchführungsvertrags. Die von den Eigentümern/Bauherren durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen.

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



Abbildung 5:

**Mesophiles Grünland als Vegetation auf der Ergänzungsfläche (links).
Rechts: Erlenbewuchs am Graben**



Abbildung 6: Strauch- und Baumbestand zwischen der Grünlandfläche und der Gartenfläche

6.2. Betroffene Flächen und Ausgleichsfestsetzungen

Wenn zwei Einfamilienhäuser (EFH) errichtet werden sollten, wird ein Verlust von 756 m² Grünland, hier: ruderales mesophiles Grünland, Code: GMF (456 m² bebaute Fläche und 300 m² befestigter Weg) bilanziert.

Als Ausgleich für die Erschließungsfläche ist die Pflanzung einer Streuobstwiese im nordöstlichen Bereich des insgesamt 10.980 m² großen Flurstücks 24/1 vorgesehen. Folgende Arten werden gemäß Pflanzschema der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche (siehe Anlage zur Begründung) angepflanzt.

Artenwahl

Hochstamm:

Apfel

Boskop	3 Stück
Alkmene	1 Stück
Berliner Hasenkopf	1 Stück
Ananasrenette	1 Stück
Gravensteiner	3 Stück
Borsdorfer	2 Stück
Altmärkische Renette	2 Stück
Gelber Köstlicher	1 Stück
Cox Orange	3 Stück
Holsteiner Cox	1 Stück
Goldparamäne	1 Stück

Birne

früh, mittel, spät	3 Stück
--------------------	---------

Aprikose

1 Stück

Pflaume

2 Stück

Qualität: Hochstamm, 2xv., Stamm-Umfang 12 - 14 cm
Pflanzabstand: 10 m

Der Bedarf an Kompensationsfläche beträgt 2505 m². Somit wären entsprechend des Pflanzschemas 25 Bäume zu pflanzen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf demselben Flurstück, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gepflanzt werden. Die vorgesehene Fläche befindet sich im nordöstlichen Bereich des Flurstücks, die momentan intensiv beweidet wird.

Das gesamte Flurstück ist 10.980 m² groß, davon sollen 2.003,50 m² als Baugrundstück mittels Ergänzungssatzung festgesetzt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen werden von den Eigentümern/Bauherren durchgeführt und finanziert.

Die Maßnahmen sind in der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung des Hausbaus folgt, auszuführen. Die Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal anzuzeigen und mit ihr eine gemeinsame Abnahme zu veranlassen.

Die Streuobstwiese soll mit einem Abstand der Bäume von 10 m angelegt werden. Bei einer angenommenen dreireihigen Bepflanzung ist bei einem Flächenbedarf von 2.505 m² eine Länge der Bepflanzung von etwa 84 m anzustreben. Es sind 25 Obstbäume alter, heimischer Sorten zu pflanzen.

Dabei ist standortgerechtes Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) zu verwenden. Der Herkunftsnachweis ist vor der Pflanzung an die Untere Naturschutzbehörde zu übergeben.

Folgende Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt.

- Für zwei EFH (Kompensationsfläche 2.505 m²), sind 25 Obstbäume zu pflanzen.
- Je nach Ausgangs- und Zielbiotop der Eingriffs- und Ausgleichsflächen sind Ausgleichsmaßnahmen und in Durchführungsverträgen mit der Hansestadt Stendal konkret festzusetzen sind, vorzunehmen.
- Müssen Gehölzflächen für bauliche Zwecke gefällt werden, sind diese an anderer Stelle des Grundstücks im Verhältnis 1:1 anzupflanzen.
- Die Pflanzung ist je Baugrundstück bzw. je Einfamilienhaus spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) anzuzeigen. Die UNB ist an der Abnahme zu beteiligen.
- Es besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) ab Eingang der o. g. Anzeige. Die Pflanzung ist im Anschluss daran dauerhaft zu pflegen/zu erhalten.
- Die zu pflanzenden Obstgehölze sind entweder durch Maßnahmen an den Einzelbäumen oder durch Einzäunung der geplanten Streuobstwiese für den Zeitraum der Gewährleistungsfrist (5-Jahre) mit einem hasendichten Zaun vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen. Ferner sind die Bäume vor Nutztierverbiss zu schützen. Hierfür sind ggfs. über den Zeitraum der Gewährleistungsfrist hinaus Schutzmaßnahmen an den Bäumen vorzunehmen.
- Der Gehölzbestand am Weg ist vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen sind bzgl. der Festlegungen zum Gehölzschutz bei Bauarbeiten umfassend einzuhalten.
- Der durch das Wohnhaus überplante Strauchbestand darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden.

6.3. Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs (Kompensation)

Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dürfen nicht mehr als das Unvermeidbare erfolgen. Als Kompensationsmaßnahmen werden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen eingesetzt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß Paragraf 15 Absatz 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Eingriffsregelung werden nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2009) durchgeführt werden (siehe Anlage).

Artenschutzrechtliche Betrachtung

In der Anlage ist die artenschutzrechtliche Betrachtung mit Anlagen beigefügt.

Die untersuchte Fläche liegt angrenzend an die dörfliche Bebauung im südlichen Bereich der Ortslage Börgitz. Östlich und südlich liegen Teilbereiche von Weiden. Im Süden grenzt die Uchte. Eine direkte Berührung der Uchte mit dem Planungsgebiet gibt es nicht.

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Bereiche ausgewiesen. An das Gelände grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete“ an. Die zu beplanende Fläche selbst ist davon nicht betroffen.

Eine Kartierung der besonders geschützten Arten liegt für den Standort nicht vor. Aus der bisherigen Nutzung als Gartenland bzw. Grünland (z.B. als Mähgrünland bzw. Beweidung mit Pferden) sowie dem Vorhandensein von Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite geht hervor, dass der anthropogene Einfluss auf das Gebiet schon bislang sehr groß war. Dennoch ist für besonders bzw. streng geschützte Arten abzuschätzen, wie sich die Erschließung der Fläche auswirkt.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist (BNatSchG)

Nach § 44 BNatSchG sind für Vorhaben insbesondere vier Zugriffsverbote zu prüfen.

1) Verbotstatbestand 1 „Töten“

Durch die Bebauung der Grundstücke können sich während der Bauphase und auch während der Nutzung Sachverhalte ergeben, durch die einzelne Organismen geschädigt werden können. Das Tötungsverbot bezieht sich hierbei nicht auf das allgemeine Lebensrisiko eines einzelnen Organismus, sondern eher auf die Population. Es wird eingeschätzt, dass durch die bauliche Erschließung des Garten- bzw. Grünlandes dieses Risiko nicht besteht. Die Baumreihe am Rand der Erschließungsfläche soll nicht verändert werden, so dass hier keine Mortalitätsrisiken zu erwarten sind.

2) Verbotstatbestand 2 „Stören“

Störungen können insbesondere während der Bauphase auftreten, durch Baulärm, Bewegungen, Erschütterungen, Barrierewirkungen, Licht etc.

Auch hier gilt ähnlich wie beim Verbotstatbestand 1, dass in unmittelbarer Umgebung der zu bebauenden Fläche bereits anthropogene Beeinflussung vorhanden sind.

Störungen gelten dann als erheblich, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art zu erwarten ist. Dies liegt hier nicht vor.

3) Verbotstatbestand 3 „Schädigen“

Vor Ort wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten festgestellt. Damit wird eingeschätzt, dass durch die Maßnahme keine Schädigung stattfinden wird.

4) Verbotstatbestand 4 „Schädigen von Pflanzen“

Von der vorgesehenen Baumaßnahme sind ausschließlich bislang als Garten- und Mäh- bzw. Pferdeweide genutzte Flächen betroffen. Daher wird auch hier eingeschätzt, dass von einer Schädigung nicht auszugehen ist.

5) Vermeidungsmaßnahmen

Zunächst sind grundsätzlich mögliche Standortvarianten zu prüfen und Aspekte der Umweltverträglichkeit und des Artenschutzes abzuwägen. Bei der bestehenden Fläche handelt es sich um eine an die Siedlungsstrukturen angrenzende Fläche, so dass die weitere Zersiedelung minimiert wird.

Hinsichtlich der unmittelbaren Verletzung oder Tötung von Vögeln können sich bei innerhalb der Brutzeit gegenüber dem allgemeinen Lebensrisiko der potenziell vorkommenden Arten signifikant erhöhte Risiken ergeben, wenn Vögel z.B. angrenzend an das Planungsgebiet nisten. Daher ist zu empfehlen, mit den Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. - 28.02.) zu beginnen. Alternativ kann auch vor Beginn der Brutzeit mit Vergrämungsmaßnahmen begonnen werden.

Ist ein Beginn der Arbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit unabdingbar, muss in den angrenzenden Gebieten eine Kontrolle auf besetzte Nistplätze erfolgen. Bei Bedarf sind weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Das Vorkommen von Fledermäusen und geschützten Vogelarten ist nicht auszuschließen. Daher ist bei allen Arbeiten, die im Untersuchungsraum stattfinden, besondere Sorgfalt anzuwenden. Grundsätzlich sind bei allen Arbeiten die anwesenden Arbeitskräfte in den Belangen des Artenschutzes zu sensibilisieren.

Sind Schnittmaßnahmen an den vorhandenen Gehölzen vorgesehen, ist auch hier darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vegetationszeit von Oktober bis Februar erfolgen.

Da die Fläche zwar an drei Seiten von Bäumen und westlich und nördlich von Häusern umschlossen ist, jedoch momentan eine relativ große freie Fläche bildet, ist bei der Planung der zu errichtenden Gebäuden ein Schutz vor potenziellen Vogelkollisionen vorzusehen. Hier könnten z.B. Muster oder Strukturen an großen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen vorgesehen werden.

6) Ergebnis

Durch Auswertung zur Verfügung stehender Daten, Begehung und Potenzialerschließung vor Ort kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit den zur Verfügung stehenden Informationen nur unter Beachtung von Bauzeitenregelungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Betrachtung der Verbotstatbestände legt nahe, dass keine wesentlichen negativen artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Landwirtschaft

Wenn zwei Einfamilienhäuser errichtet werden sollten, wird ein Verlust von 756 m² Grünland, das ggf. auch als Weideland genutzt werden kann zu verzeichnen sein. Dies ist nur ein kleiner Teil der Gesamtfläche des Grünlandes, das auf dem Flurstück 24/1 rund 7.100 m² umfasst. Der Verlust und dessen Auswirkungen auf die Landwirtschaft werden als gering eingeschätzt und durch die geplante Streuobstwiese ausgeglichen bzw. sogar überkompensiert. Eine Erweiterung oder sonst. Erhöhung dieses Verlusts ist nicht abzusehen.

7.2. Immissionen

Im Anschluss an das Plangebiet, ca. 250 m südöstlich von der geplanten Bebauung entfernt, befinden sich ein Milchviehstall und ein Güllebecken. Emissionen durch diese landwirtschaftliche Nutzung sind in einem Dorfgebiet/Mischgebiet zu tolerieren. Es besteht daher ein Schutzanspruch der Landwirtschaft gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung

Da nur Einfamilienhäuser zulässig sind, werden Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es werden keine Natura-2000 Belange berührt.

Zusätzliche Emissionen durch Hausbrand und Kraftfahrzeuge liegen in einem vertretbaren Bereich.

7.3. Verkehr

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

7.4. Infrastruktur und Wohnverhältnisse

Die neue Wohnbebauung führt zu einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastrukturanlagen. Durch Möglichkeit zwei Einfamilienhäuser zu bauen, werden die generellen Rahmenbedingungen der Wohnverhältnisse der Ortschaft Börgitz sowie der Gesamtstadt Stendal wenig beeinflusst, dem Dorf Börgitz bzw. der Ortschaft Uchtspringe aber eine Entwicklungsperspektive gegeben.

Anlage: Antrag auf Genehmigung für die Bebauung einer Fläche nach Naturschutzrecht - Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche mit Pflanzschema und Artenschutzrechtlicher Betrachtung

Anlage zur Begründung

Beantragung der Eingriffsgenehmigung

(s. folgende Seiten 1 - 17)