

Stand: 03.11.2020

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

ENTWURF

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2
BauGB

HANSESTADT STENDAL

Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

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

Verfahrensstand:

Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Behördenbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Planverfasser:

Hansestadt Stendal
Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Bearbeiter: Stephan Pönack
Telefon: +49 (0) 3931 65- 1546
E-Mail: stephan.poenack@stendal.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**KVG LSA**) vom 17. Juni 2014, letzte berücksichtigte Änderung: § 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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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) und 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)
- **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

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

1.1. Planungsanlass

Für die Entwicklung der Hansestadt Stendal mit den Ortsteilen und Ortschaften der 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 Wohnbaunutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Seitens der ortsansässigen Bevölkerung der Ortschaft Uchtspringe wurde wiederholt der Wunsch geäußert, einzelne Grundstücke, vor allem im Ortsteil Börgitz der Ortschaft Uchtspringe, 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 das Stadtgebiet der Hansestadt Stendal und deren Stadtteile ca. 25 km entfernt liegt und zum täglichen Pendeln zu aufwändig. Deshalb geht der Bedarf in Börgitz über den Eigenbedarf aus der Ortschaft hinaus. Das zeigt sich auch darin, dass Börgitz seit 2010 eine stabile Einwohnerentwicklung aufweist, was in Verbindung mit steigenden Haushaltsgrößen und Wohnflächenvergrößerungen für steigende Wohnraumbedarfe spricht.

1.2. Erforderlichkeit

Wegen der externen und internen Nachfrage wurde in Börgitz untersucht, welche Bereiche mit dem Stand 4. Quartal 2020 für eine künftige Bebauung zur Verfügung stehen. Es ist zunächst festzustellen, dass viele Baulücken in den letzten Jahren geschlossen worden sind (Lindenweg, Volgfelder Straße). Oft werden Teile des Ortes durch große Außenbereichsflächen unterbrochen, was den entwickelbaren Innenbereich limitiert.

- Die große Fläche an der Volgfelder Straße (ehem. Sportplatz) ist im Flächennutzungsplan (FNP) 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. Deswegen steht diese Fläche für eine künftige Entwicklung nicht zur Verfügung und wird im künftigen FNP auf dem Bereich an der Straße verkleinert. Diese Fläche wäre für die Bedarfe der Ortschaft Börgitz überproportional groß.
- Nach §34 BauGB sofort bebaubare Potenzialflächen 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 der Ortschaft umgebenden Landschaftsschutzgebiet liegt und durch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite schon städtebaulich vorgeprägt ist

1.3. Fazit

In Börgitz ist auch in Zukunft mit einer stabilen Einwohnerentwicklung und steigendem Wohnraumbedarf zu rechnen. Neben den noch vorhandenen Baulücken mit schleppender Entwicklung sind kurzfristig verfügbare Flächen notwendig.

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 und damit ebenfalls zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB wird.

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist daher ein geeignetes Instrument, um hier Planungsrecht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 BauGB zu schaffen.

2. Allgemeines

2.1. Räumliche Abgrenzung

Das Gebiet liegt vollständig auf den Flurstücken 24/1 und 17 der Flur 2 der Gemarkung Uchtspringe ist wie folgt abgegrenzt: Am Schnittpunkt vom Flurstück 24/1, 17 und 367/16 geht es entlang der Straßenbegrenzung 73,5 Meter nach Südwesten, dort im rechten Winkel nach Nordosten 30 Meter, von dort aus wieder im rechten Winkel nach Nordwesten 60,4 Meter, von dort im rechten Winkel wieder zurück zum Ausgangspunkt.

2.2. Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem eigentlichen Satzungstext, der Planzeichnung und dieser Begründung.

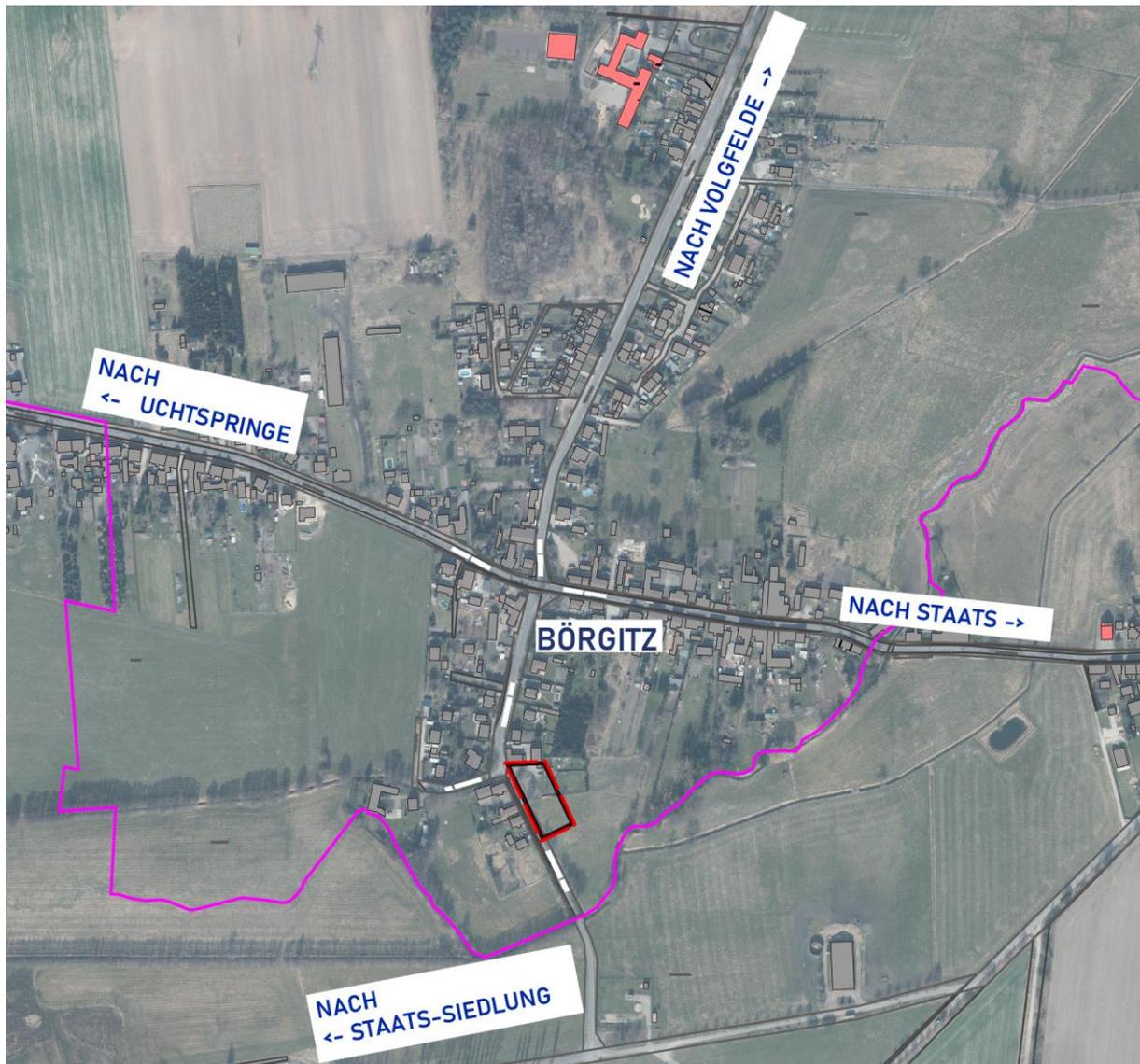


Abbildung 1: Lage der Ergänzungssatzung im Dorfkontext

2.3. Planverfahren

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

Das 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 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.

Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB soll der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet von 13.11.2020 bis zum 14.12.2020 statt. Die Trägerbeteiligung findet vom 16.11.2020 bis zum 18.12.2020 statt.

Die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Bedenken werden hier später ergänzt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen, Schutzgebiete

3.1. Landesplanung

Die Ergänzungssatzung Nr. 09/20 „Börgitz-Hillerslebener Straße“ steht den Zielen des Landesentwicklungsplanes sowie 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 künftig als Mischbaufläche dargestellt.

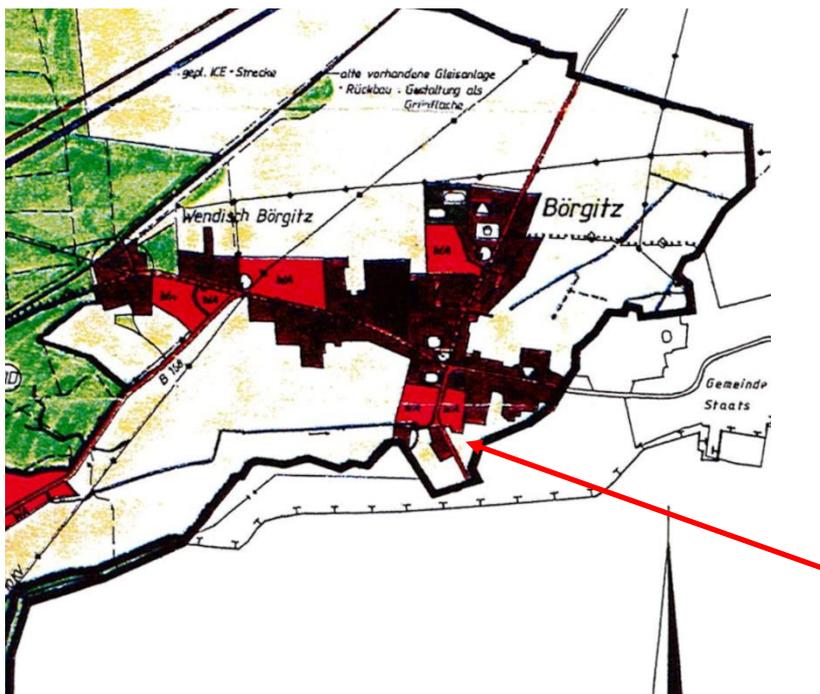


Abbildung 2:
Flächennutzungsplan
Uchtspringe, Ausschnitt
Börgitz

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 des OT Uchtspringe ist die Fläche als Dauergrünland eingeordnet. Es gibt Ergänzungsfläche keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop oder bedeutende Lebensräume und Habitate gefährdeter Arten.

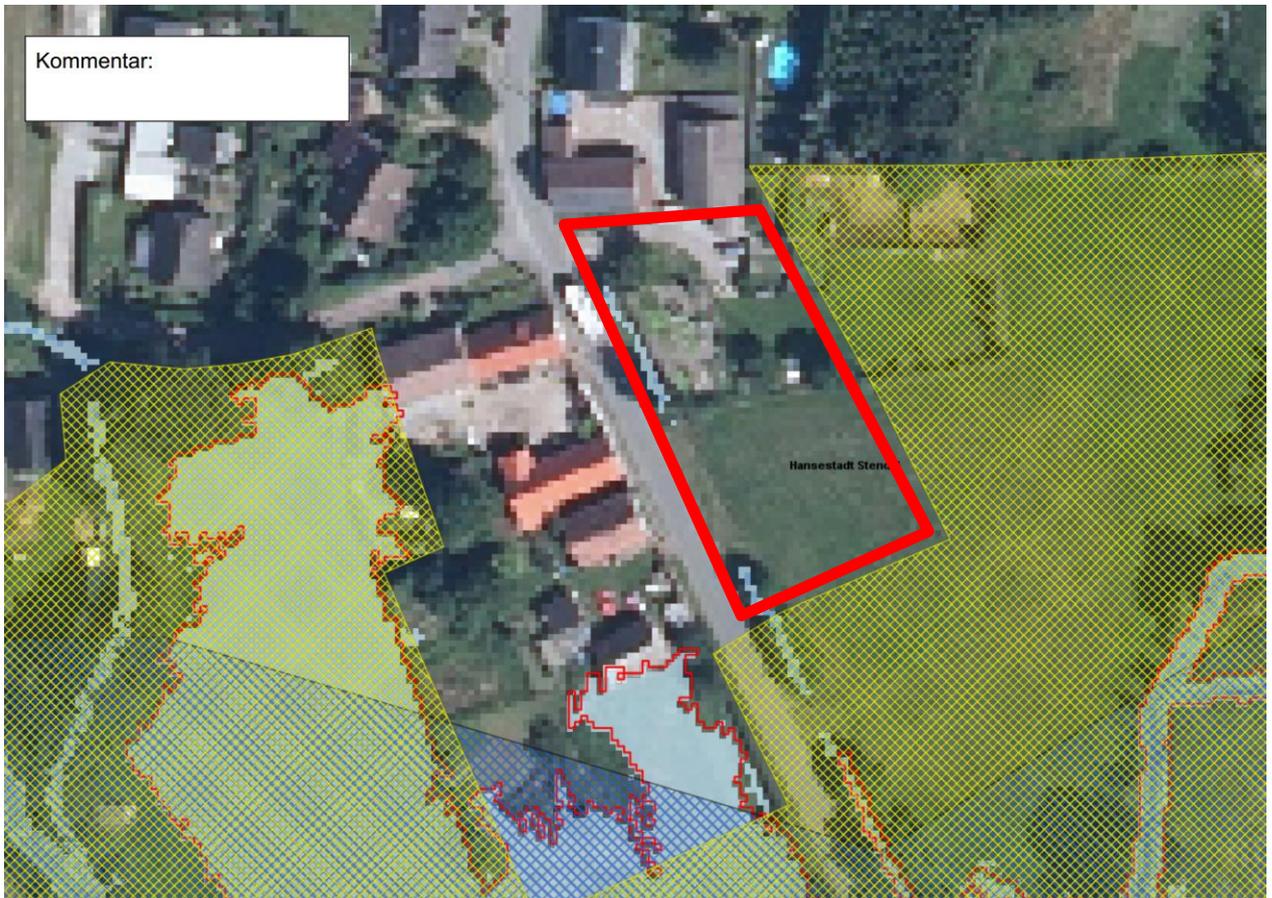


Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiet »LSG0010__« - »Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete nördlich Uchtspringe (gelbe Schraffur) «

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 den 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 festgelegt sind maximal 3 zweigeschossige Einfamilienhäuser (Wohngebäude). Diese Festlegung ergibt sich aus der Größe der Ergänzungsfläche. Da aber keine Baufelder vorgegeben werden, ist die Bebauung nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen und die Anzahl der Häuser Sache der/des Grundstückseigentümers.

Die Erweiterung ist damit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4.2. Nutzungsumfeld

Die Ergänzungsfläche wird von mehreren unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Im Norden befindet sich eine Mischnutzung mit überwiegender Wohnanteil und Gartenland, im Westen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls Mischnutzung. Im Westen und Süden befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland, das sich bereits im LSG befindet.

Deshalb wird die **Ergänzungsfläche in der Satzung ebenfalls als Mischnutzung, hier Dorfgebiet (MD) eingeordnet**. Damit wird Rechnung getragen, dass durch die Randlage auch höhere Belastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen (beispielsweise Lärm) auftreten können. Hier Die Immissionsrichtwerte betragen hier tags 60 dB, nachts 45 dB nach TA Lärm¹.



Abbildung 4: Nutzungsbeispiel (3 Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen) und Abmessungen

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

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

Zwischen der Straße und der Ergänzungsfläche existiert ein Graben, der für die Entwässerung notwendig ist. **Es ist deshalb in der Satzung festgesetzt, dass dieser Graben zu erhalten ist und von der Straßenkante mindestens 5 Meter Abstand zu wahren ist.**

4.4. Erschließung

Die Erschließung mit allen Medien erfolgt aus der Hillerslebener Straße aus. 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 2.003,5 m².

In einem Dorfgebiet ist die maximale Grundflächenzahl von 0,6 anzunehmen. Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Die zulässige Grundfläche darf durch die Nebenanlagen im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden (maximal aber nur bis GRZ 0,8). Damit liegt die maximale Versiegelung bei 1.602,8 m².

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.

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.



Abbildung 6: Mesophiles Grünland als Vegetation auf der Ergänzungsfläche (links). Rechts: Erlenbewuchs am Graben



Abbildung 5: Strauch- und Baumbestand zwischen der Grünlandfläche und der Gartenfläche

6.2. Betroffene Flächen und Ausgleichsfestsetzungen

Wenn die 3 möglichen Einfamilienhäuser errichtet werden sollten, kann ein Verlust von 840 m² Grünland (ruderales mesophiles Grünland, Code: GMF) und rund 720m² Gartenfläche unterschiedlicher Biotoptypen erfolgen. Außerdem können Erlengehölze entlang der Hillerslebener Straße sowie weitere Gehölze am Rand des Gartenbereichs entstehen.

Der Umfang der jeweiligen Verluste kann innerhalb dieser Satzung noch nicht beziffert werden, weil nicht festgelegt ist, wo und wie eine bauliche Nutzung letztendlich stattfindet.

Deshalb wird festgelegt, dass

- je Einzelhaus wird bei der Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen eine bebaubare/versiegelbare Fläche von 250 m² angesetzt wird
- 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.

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 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

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

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Landwirtschaft

Wenn die 3 möglichen Einfamilienhäuser errichtet werden sollten, wird ein Verlust von 840 m² Grünland, das ggf. auch als Weideland genutzt werden kann zu verzeichnen. Dies ist nur ein kleiner Teil der Gesamtfläche des Grünlandes, das auf dem Flurstück 24/1 rund 7.100 m² umfasst. Dieser Verlust und dessen Auswirkungen auf die Landwirtschaft werden als gering eingeschätzt, eine Erweiterung oder andere Erhöhung dieses Verlustes ist nicht abzusehen.

7.2. 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.

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.

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 die Ermöglichung, drei Einfamilienhäuser zu bauen, werden die generellen Rahmenbedingungen der Wohnverhältnisse der Ortschaft Börgitz sowie der Gesamtstadt Stendal wenig beeinflusst, dem Dorf aber eine Entwicklungsperspektive gegeben.