

Gemeinde Eichstedt (Altmark)



Landkreis Stendal

Einbeziehungssatzung

**„Verdichtung Lange Straße / Stendaler Chaussee -
südliche Abrundung“**

nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Stand: Juli 2021

**Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH**
Ingenieure und Biologen



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Einbeziehungssatzung

„Verdichtung Stendaler Chaussee/Lange Straße – südliche Abrundung“ nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Eichstedt (Altmark)
VBG Arneburg-Goldbeck
An der Zuckerfabrik 1
39596 Goldbeck

Ansprechpartner: Frau S. Kuhlmann
Tel.: 039321/518-40
E-Mail: s.kuhlmann@arneburg-goldbeck.de

Auftragnehmer: Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark

Tel.: 03 93 94 / 91 20 - 0
Fax: 03 93 94 / 91 20 - 1
E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com

Projektverantwortlich: B. Sc. Stefanie Jolitz-Seif

Hohenberg-Krusemark, Juli 2021

Teil I **Begründung**

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis.....	2
Anhangsverzeichnis	2
Anlagenverzeichnis	2
1 Aufstellungsbeschluss.....	3
2 Anlass der Planung	4
3 Planungskonzept.....	4
4 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	6
5 Umweltprüfung	8
5.1 Eingriffsbilanzierung	9
5.2 Eingriffsbedingte Wertminderung.....	10
5.3 Ausgleichsmaßnahmen	12
5.4 Eingriffsbedingte Wertsteigerung.....	13
6 Altlasten	14
7 Denkmalschutz.....	14
8 Hochwasserrisikogebiet	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächengröße der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich	5
Tabelle 2:	Eingriffsbedingte Wertminderung	11
Tabelle 3:	Eingriffsbedingte Wertsteigerung.....	13

Anhangsverzeichnis

Anhang 1	Artenliste für die Ausgleichsmaßnahmen
----------	--

Anlagenverzeichnis

Karte 1	Übersichtskarte
Karte 2	Einbeziehungssatzung „Verdichtung Stendaler Chaussee/Lange Straße – südliche Abrundung“ – Planzeichnung Teil Lange Straße
Karte 3	Einbeziehungssatzung „Verdichtung Stendaler Chaussee/Lange Straße – südliche Abrundung“ – Planzeichnung Teil Stendaler Chaussee

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Eichstedt (Altmark) hat auf seiner Sitzung am 24.06.2020 den Aufstellungsbeschluss 60/012/20 für eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst in der Gemarkung Eichstedt Flur 5, Teilflächen der Flurstücke (FLS) 81/3, 81/2 und 290/12 sowie das Flurstück 6/1. Der Geltungsbereich ist in der Karte (siehe Karte 1) gekennzeichnet und ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da sich die geplanten Vorhaben derzeit nicht im Innenbereich befinden, wird von der Gemeinde Eichstedt (Altmark) eine Lösung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angestrebt. Demnach können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dies trifft auf die geplanten Vorhaben zu.

Mit der Einbeziehungssatzung für das betrachtete Gebiet wird die Ortslage Eichstedt (Altmark) im Bereich der Langen Straße / Stendaler Chaussee unter Berücksichtigung des Bestandes südlich abgerundet und entspricht damit den städtebaulichen Planungen der Gemeinde Eichstedt (Altmark).

Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitspflicht unterliegen, nicht begründet wird und die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden, sind gegeben.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird die Ortslage Eichstedt (Altmark) im Bereich der Stendaler Chaussee und Lange Straße unter Berücksichtigung des Bestandes abgerundet und entspricht damit den städtebaulichen Planungen der Gemeinde Eichstedt (Altmark).

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird, und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2 Anlass der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben der Gemeinde Eichstedt (Altmark) soll die Ortslage verdichtet werden und Bauwilligen die Möglichkeit der Ansiedlung in der Gemeinde gegeben werden. Damit trägt das geplante Vorhaben zu einer Stärkung des Ortes bei. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die gute Anbindung an die Eisenbahnlinie Stendal-Wittenberge und die Infrastruktur des kleinen Altmarkdorfes. Neben den vorhandenen Versorgungsleitungen gibt es im Ort einen Kindergarten, eine Freiwillige Feuerwehr, einen Sportverein und weitere Vereine sowie eine Gaststätte, die wesentlich zum gesellschaftlichen Leben der Gemeinde beitragen.

3 Planungskonzept

Die Gemeinde Eichstedt (Altmark), mit den Ortsteilen Baben, Baumgarten, Eichstedt, Lindtorf und Rindtorf, liegt nahe der Uchte am Westrand der Arneburger Platte. In Urkunden aus den Jahren 1204 und 1225, in denen 2 Ritter, Vollrad und Dietrich von "Eckstede", genannt wurden, wird der Ort erstmalig erwähnt. Der älteste Teil des Ortes, der von den Einwohnern "der Binnen" genannt wird, umfasst auch die sehenswürdige Kirche. Der erste Kirchenbau, der vermutlich vierteilig war, wurde 1230 geweiht. Östlich des „ursprünglichen Eichstedts“ befinden sich auch die Grundstücke der Einbeziehungssatzung. In der jüngsten Vergangenheit nahm die Gemeinde Eichstedt (Altmark) eine gute Entwicklung, ob Gestaltung des gesellschaftlichen Lebens z. B. durch Schützenverein, Feuerwehr und Seniorengruppe oder rege Bautätigkeiten durch ein gut ausgebildetes Potenzial von Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen. Bedingt durch die Lage der Gemeinde in einer weitestgehend unberührten Natur ist ein hoher Erholungswert vorhanden.

Die Einbeziehungssatzung dient im Wesentlichen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf den benannten FLS einschließlich der erforderlichen Nebengebäude. Mit der Ausweisung des räumlichen Geltungsbereiches als Dorfgebiet fügen sich die bebaubaren Grundstücksflächen in das Ortsbild ein.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung soll Baurecht für die derzeitigen Außenbereichsgrundstücke geschaffen werden. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches soll nach § 34 BauGB erfolgen. Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird die Ortslage Eichstedt (Altmark) südlich unter Berücksichtigung des Bestandes abgerundet. Je eine Teilfläche der FLS 81/2 und 81/3, die parallel zur Stendaler Chaussee verlaufen, werden in den Innenbereich der Gemeinde eingegliedert. damit wird eine Verbindung zum Großhändler HEMPELMANN SCHÖNEBECK HAUS-TECHNIK hergestellt. Die Fläche an der Stendaler Chaussee liegt innerhalb des Bebauungsplanes des Gewerbegebietes an der Stendaler Chaussee. Da derzeit eine Bebauung als Gewerbestandort nicht absehbar ist, soll die nördliche Fläche an der Stendaler Chaussee als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Mit der Einbeziehung der FLS 290/12 (tlw.) und 6/1 in den Innenbereich wird die Lücke an der Kreuzung Lange Straße und Borsteler Weg geschlossen. Insgesamt entspricht die Aufnahme der betrachteten Grundstücke in den Innenbereich der Gemeinde sowohl den städtebaulichen Planungen der Gemeinde Eichstedt (Altmark) als auch der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck.

Der Satzungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.662 m² (s. Tabelle 1). Die Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt über die Stendaler Chaussee / Lange Straße / Borsteler Weg.

Tabelle 1: Flächengröße der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße in m ²
Eichstedt	5	81/2 (tlw.)	1.397
		81/3 (tlw.)	9.000
		6/1	1.250
		290/12 (tlw.)	1.015
Summe			12.662

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) zu bilanzieren und auszugleichen (siehe Kapitel 5).

Derzeit unterliegen die FLS 81/2, 81/3 und 290/12 der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Dabei handelt es sich bei den FLS 81/2 und 81/3 um intensiv genutzte Ackerflächen und bei dem FLS 290/12 um intensiv genutztes Grünland. Das FLS 6/1 wird derzeit als Gartenfläche genutzt. Gemäß des 1. Entwurfs des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck sind die FLS 81/2 (tlw.), 81/3 (tlw.) und 6/1 als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Das FLS 290/12 (tlw.) ist teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf der Fläche, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung liegt, ist parallel zum Borsteler Weg ein unversiegelter Weg zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes (teilweise FLS 290/12) geplant. Nach den gegenwärtigen Planungen ist der Ausgleich für den Eingriff in das FLS 6/1 überwiegend durch das Anlegen einer Strauchhecke im räumlichen Geltungsbereich vorgesehen. Davon ausgenommen erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des FLS 290/12 (tlw.) außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf Flächen des Grundstückseigentümers und für die Inanspruchnahme der FLS 81/2 (tlw.) und 81/3 (tlw.) auf Flächen der Gemeinde. Die Maßnahmenflächen sind nach der Pflanzung durch den/ die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist spätestens bis 3 Jahre nach Satzungsbeschluss abzuschließen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind die Satzungsflächen entsprechend auszuweisen und die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen.

4 Ver- und Entsorgungsanlagen

FLS 290/12 (tlw.) und 6/1

Die verkehrstechnische Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt über die Lange Straße und den Borsteler Weg. Die nächstgelegene Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen für die FLS 290/12 (tlw.) und 6/1 befinden sich in der Lange Straße.

Zur Energieversorgung sind die erforderlichen Leitungen in der Lange Straße zu nutzen. Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Anbieter.

FLS 81/2 (tlw.) und 81/3 (tlw.)

Die verkehrstechnische Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt über die Stendaler Chaussee.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung für die FLS 81/2 und 81/3 kann voraussichtlich über die vorhandenen Leitungen in der Stendaler Chaussee erfolgen. Diese werden durch den Wasserverband Stendal-Osterburg betrieben und unterhalten.



Abbildung 1: Entsorgungsanlagen sowie Hydrant an der Lange Straße



Abbildung 2: Entsorgungsanlagen an der Stendaler Chaussee

Die Energieversorgung ist ebenfalls in der Stendaler Chaussee gegeben. Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Anbieter.

Die Zuständigkeit in Bezug auf die Löschwasserversorgung liegt bei der Gemeinde Eichstedt (Altmark). Am Ende der Stendaler Chaussee befindet sich ein Löschteich. Eine Prüfung zur ausreichenden Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über den Fachbereich Bürgerdienste und Gemeindeentwicklung bei der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, ggf. wer-

den in Abstimmung zwischen Gemeinde und dem Ordnungsamt des Landkreises Stendal weitere Schritte veranlasst.



Abbildung 3: Löschteich am Ende der Stendaler Chaussee

Die Abfallentsorgung wird über den Landkreis Stendal und seinen Vollzugsgehilfen abgesichert.

5 Umweltprüfung

Nach § 34 Absatz 5 Nummer 2 und 3 BauGB wird vorausgesetzt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von dem geplanten Vorhaben sind keine Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiete (EU SPA) betroffen. Auch befinden sich im unmittelbaren Umkreis des geplanten Vorhabens keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und §§ 21 und 22 NatSchG LSA. Eine entsprechende Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich. Das Flächennaturdenkmal „Großer und kleiner Hagen bei Eichstedt“ (STFND0017SDL) liegt nordwestlich der in der Einbeziehungssatzung ausgewiesenen Flächen abseits der Ortslage.

Für die Einbeziehungssatzung wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend des vereinfachten Bauleitplanverfahrens (§ 34 Absatz 6 Satz 1, § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB) durchgeführt.

Da gemäß § 13 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauGB das vereinfachte Verfahren auf Planungen beschränkt ist, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB sowie
- dem Monitoring nach § 4c BauGB

abgesehen. Bei Durchführung der Träger- und Behördenbeteiligung ist ein entsprechender Hinweis in die Bekanntmachung aufzunehmen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wurde.

5.1 Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleicher Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt und oder neugestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Im Regelverfahren erfolgt die Bewertung und Bilanzierung von Eingriff und Kompensation anhand der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 06.11.2004 einschließlich deren Ergänzungen. Grundlage des Verfahrens ist die Bewertung von Biotop- und Nutzungstypen, die

gleichzeitig eine Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und somit auch der abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, der biotischen Schutzgüter Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes ermöglicht. Die Berechnung der erforderlichen Kompensation basiert auf der unterschiedlichen Bewertung der Biotoptypen sowie deren Anrechnung je nach Flächengröße des beeinträchtigten Lebensraumes.

Bei der eingriffsbedingten Wertminderung werden die nachfolgenden Parameter zu Grunde gelegt:

- der Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereiches
- die Grundflächenzahl der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 0,4 für allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO)
- Ansatz der Restflächen als Sonstige Grünanlage
- geplante Maßnahmenflächen der Ausgleichsmaßnahmen

5.2 Eingriffsbedingte Wertminderung

Auf der Grundlage der Bewertung der vorhandenen Biotoptypen (intensiv genutzte Ackerfläche, Intensivgrünland, Ansaatgrünland) wird die eingriffsbedingte Wertminderung der Biotope durch das Vorhaben in der nachfolgenden Tabelle ermittelt.

Bei der Berechnung der eingriffsbedingten Wertminderung wurden die Flächen für die Ausgleichsmaßnahme A1 (273 m²) bereits abgezogen. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 liegt die überbaubare Grundstücksfläche des FLS 6/1 insgesamt bei 391 m². Die Ausgleichsmaßnahmen A2 (982 m²) und A3 (1.368 m²) liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete liegt die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt bei 4.956 m². Die nachfolgende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird für die einzelnen Flurstücke vorgenommen.

Tabelle 2: Eingriffsbedingte Wertminderung

Code vor dem Eingriff	Biotopwert vor dem Eingriff	Beschreibung des Eingriffs	Code nach dem Eingriff	Biotopwert nach dem Eingriff	Differenz	Fläche in m ²	Wertminderung nach dem Eingriff
FLS 81/3 (tlw.)							
AI	5	Überbaubare Grundstücksfläche	BW	0	-5	3.600	- 18.000
AI	5	Sonstige Grünanlage	PYY	7	+2	5.400	+ 10.800
Eingriffsbedingte Wertminderung FLS 81/3 (tlw.)						9.000	- 7.200
FLS 81/2 (tlw.)							
AI	5	Überbaubare Grundstücksfläche	BW	0	-5	559	- 2.795
AI	5	Sonstige Grünanlage	PYY	7	+2	838	+ 1.676
Eingriffsbedingte Wertminderung FLS 81/2 (tlw.)						1.397	- 1.119
FLS 290/12 (tlw.)							
GIA	10	Überbaubare Grundstücksfläche	BW	0	-10	406	- 4.060
GIA	10	Sonstige Grünanlage	PYY	7	-3	609	- 1.827
Eingriffsbedingte Wertminderung FLS 290/12 (tlw.)						1.015	- 5.887
FLS 6/1							
GSA	7	Überbaubare Grundstücksfläche	BW	0	-7	391	- 2.737
GSA	7	Sonstige Grünanlage	PYY	7	0	403	0
HEX	12	kein Eingriff	HEX	12	0	183	0
Eingriffsbedingte Wertminderung FLS 6/1						977	- 2.737
Eingriffsbedingte Wertminderung insgesamt						12.389	- 16.943

Insgesamt sind für den Eingriff 16.943 Biotopwertpunkte (BWP) zu kompensieren.

Die Abstände der Linden an der Stendaler Chaussee ermöglichen die Verbindung der Flurstücke 81/3 und 81/2 zur Stendaler Chaussee ohne Fällung.

Auf dem FLS 6/1 stehen fünf Bäume, bei denen es sich gemäß der Verordnung zum Schutze des Gehölzbestandes im Landkreis Stendal um geschützte Landschaftsbestandteile handelt. Laut § 5 Abs. 1 ist es verboten, Gehölze zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Die Entscheidung über deren Fällung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu treffen. Sollte sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

herausstellen, dass die Fällung von Bäumen erforderlich ist, ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung zu stellen. Die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung ist schriftlich unter Darlegung der Gründe und Beifügung eines Lageplanes zu beantragen (§ 9 Baumschutzverordnung Landkreis Stendal). Bei genehmigter Fällung der Bäume ist ein Ausgleich/Ersatz erforderlich.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlegen einer Strauchhecke

Für den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf dem FLS 6/1 auf einer Fläche von insgesamt 271 m² eine frei wachsende Strauchhecke anzulegen. Die Breite der Pflanzung beträgt 3 m. Der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt maximal 1,50 m. Für die Pflanzung sind 2 x verpflanzte Sträucher aus dem Ursprungsgebiet ostdeutschen Tiefland mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Die Auswahl der Gehölze erfolgt anhand Anlage 1 der Begründung.

Nach der Pflanzung ist diese durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Die dauerhafte Pflege der Fläche wird dem jeweiligen Bauherrn übertragen.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Anlegen einer Strauch-Baumhecke

Für den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist am südlichen und teilweise westlichen Rand des FLS 290/12 außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs auf einer Fläche von insgesamt 982 m² eine Strauch-Baumhecke aus dem Ursprungsgebiet ostdeutsches Tiefland anzulegen. Die Breite der Pflanzung beträgt 5 m. Gepflanzt wird in drei Reihen, wobei der Abstand zwischen den Gehölzreihen maximal 1,50 m betragen soll. In die mittlere Reihe der Pflanzung werden in einem Abstand von 8 bis 10 m Heister gesetzt. Für die Pflanzung sind 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden, die zu verwendenden Heister sind ebenfalls 2 x verpflanzte mit einer Höhe von 180-200 cm oder Hochstämme mit einem Stammumfang von 8-10 cm einzusetzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt anhand Anlage 1 der Begründung. Nach der Pflanzung ist diese durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Aufgrund der Randlage zum Offenland sind die Gehölze durch einen Verbisschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen. Die dauerhafte Pflege der Fläche wird dem jeweiligen Bauherrn übertragen.

Ausgleichsmaßnahme A3 – Entwicklung einer Ruderalflur

Für den Ausgleich des Eingriffes auf den FLS 81/2 (tlw.), 81/3 (tlw.) sowie teilweise 6/1 werden die FLS 84/3 und 84/4, die sich im Besitz der Gemeinde befinden und derzeit als Intensivacker genutzt werden, zu einer Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten entwickelt. Da diese durch natürliche Sukzession entsteht, muss keine Ansaat oder Bepflanzung erfolgen. Zur Pflege der Flächen müssen diese ein- bis zweimal jährlich gemäht werden.

Die FLS 84/3 und 84/4 befinden sich zwischen dem räumlichen Geltungsbereich und der Stendaler Chaussee. Diese dienen überwiegend dem Ausgleich und sind dementsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Planzeichnung Teil Stendaler Chaussee) ausgewiesen, wobei zu erwarten ist, dass auf diesen FLS Anträge auf Genehmigung einer Grundstückszufahrt gestellt werden. Dies wird bei der Berechnung der eingriffsbedingten Wertsteigerung berücksichtigt (s. Kapitel 5.4). Die Größen- und Lageverteilung der einzelnen Baugrundstücke, die auf den FLS 81/2 (tlw.) und FLS 81/3 (tlw.) entstehen sollen, wird im Rahmen der Einbeziehungssatzung nicht festgelegt. Die Festlegungen zur Lage der Grundstückszufahrten erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Es wird insgesamt von maximal 11 Zufahrten ausgegangen, die eine Breite von 3 m aufweisen.

5.4 Eingriffsbedingte Wertsteigerung

Für die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen werden zunächst die Wertpunkte der Biotoptypen auf den dafür vorgesehenen Flächen ermittelt. Gegenübergestellt wird nachfolgend die naturschutzfachliche Wertigkeit der jeweiligen Fläche vor und nach der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen. Hierbei wurde der Planwert des angestrebten Biotoptyps zugrunde gelegt. Dieser dient der Inwertsetzung der zur Kompensation der Eingriffsfolgen geplanten Biotopentwicklungsmaßnahmen.

Tabelle 3: Eingriffsbedingte Wertsteigerung

Code vor dem Eingriff	Biotopwert vor dem Eingriff	Beschreibung der Maßnahme	Code nach dem Eingriff	Biotopwert nach dem Eingriff	Differenz	Fläche m ²	Wertminderung nach dem Eingriff
A1 – Anlegen einer Strauchhecke auf dem FLS 6/1							
GSA	7	A1 – Anlegen einer Strauchhecke	HHA	14	+ 7	273	+ 1.911
A2 – Anlegen einer Strauch-Baumhecke auf dem FLS 290/12							
GIA	10	A2 – Anlegen einer Strauch-Baumhecke	HHB	16	+ 6	982	+ 5.892

A3 – Entwicklung einer Ruderalflur auf den FLS 84/3 und 84/4							
AI	5	A3 – Entwicklung einer Ruderalflur	URA	13	+ 8	1.368	+ 10.944
AI	5	Zufahrten (genehmigungspflichtig)	VWB	0	- 5	231	- 1.155
Kompensationsbedingte Wertsteigerung gesamt							+ 17.592

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ergibt eine Aufwertung der für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen von 17.592 Biotopwertpunkten. Damit sind die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig ausgeglichen.

6 Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck gegenwärtig keine Altlasten ausgewiesen.

7 Denkmalschutz

Im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Da jedoch auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde zu rechnen ist, sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

- vor Durchführung konkreter Maßnahmen sind die Baubetriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen (§ 77 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA)
- im Fall neu entdeckter archäologischer Bodenfunde sind diese der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)

- die Fundstelle ist zur Erhaltung des Bodenfundes zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)
- Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern kann im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)

8 Hochwasserrisikogebiet

Die einzelnen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen innerhalb des Einzugsgebietes der Uchte. Diese liegen jedoch nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ein Risikogebiet von „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ (Extremereignis) (200-jähriges Ereignis – HQ 200/HQ extrem, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) endet in etwa 10 m südlich der Teilfläche des Flurstücks 290/12. Für ein derartiges Extremszenario sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden sind, oder diese infolge des Extremereignisses versagen würden. In der Hochwassergefahrenkarte ist für den betreffenden Bereich eine Wassertiefe von 0 bis 0,5 m angegeben. Die Darstellung befindet sich im Internet unter dem Link: <http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>.

Anhang 1 Artenliste für die Ausgleichsmaßnahmen

Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gewöhnliche Berberitze
<i>Colutea arborescens</i>	-	Blasenstrauch
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Hippophae rhamnoides</i>	-	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus exelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	-	Feldulme