

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

Aufgrund des § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100), in Verbindung mit den §§ 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und 13 Absatz 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, erlässt die Gemeinde Eichstedt (Altmark) folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung zur Abrundung der Ortslage Eichstedt (Altmark) umfasst in der Gemarkung Eichstedt zwei Teilflächen:

Teilfläche 1 Gemarkung Eichstedt, Flur 5, Flurstücke (FLS) 6/1 und 290/12 (tlw.)

Teilfläche 2 Gemarkung Eichstedt, Flur 5, Flurstücke (FLS) 81/2 (tlw.) und 81/3 (tlw.)

Insgesamt haben die benannten Flurstücke eine Größe von ca. 12.662 m² (FLS 81/2 (tlw.) = 1.397 m², FLS 81/3 (tlw.) = 9.000 m², FLS 6/1 = 1.250 m², FLS 290/12 = 1.015 m²).

Maßgebend ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung besteht aus der Begründung, der Planzeichnung in der Fassung vom Juli 2021 und den im § 4 enthaltenen textlichen Festsetzungen.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Der räumliche Geltungsbereich wird auf der Grundlage des § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 4

Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Zulässig sind nur Vorhaben, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert sind.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Ausweisung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO
- Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 gemäß § 17 BauNVO
- Zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

§ 5

Naturschutzfachliche Regelungen

Gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Diesem Grundsatz Rechnung tragend, sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Das Grundwasser sollte vor schädlichen Umwelteinwirkungen umfangreich geschützt werden.
- V2 Zum Schutz potenzieller Brutvogelarten sollte die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Gemäß § 15 Absatz 2 sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Diesem Grundsatz Rechnung tragend, sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben folgende Ausgleichsmaßnahmen zu beachten:

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 Tabelle 1.

Nach der Pflanzung sind die Gehölze über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) bzw. im Anschluss daran dauerhaft zu erhalten. Gemäß Abwägungsprotokoll ist die Strauchhecke natürlich aufwachsen zu lassen. Einem regelmäßigen Rückschnitt in Form einer Zierhecke wird nicht zugestimmt. Die dauerhafte Pflege der Fläche wird dem jeweiligen Bauherrn übertragen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Anlegen einer Strauch-Baumhecke

Die Ausgleichsmaßnahme A2 umfasst den Ausgleich für die ermittelte eingriffsbedingte Wertminderung des FLS 290/12 (tlw.). 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 Tabelle 1. Nach der Pflanzung sind die Gehölze über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) bzw. im Anschluss daran dauerhaft zu erhalten. Gemäß Abwägungsprotokoll ist die Strauchhecke natürlich aufwachsen zu lassen. Einem regelmäßigen Rückschnitt in Form einer Zierhecke wird nicht zugestimmt. Die dauerhafte Pflege der Fläche wird dem jeweiligen Bauherrn übertragen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Aufgrund der Randlage zum Offenland sind die Gehölze durch einen Verbisschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen.

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 dauerhafte Pflege der Fläche wird dem jeweiligen Bauherrn übertragen.

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.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A3 erfolgt nach der jeweiligen Bebauung der einzelnen Parzellen. Die Ruderalflur ist im Bereich zwischen Grundstück und Stendaler Chaussee zu entwickeln. Demnach ist die Breite eines jeden Grundstücks maßgebend für den anteilig zu erbringenden Ausgleich. Die Länge der Grundstücke der Teilfläche Stendaler Chaussee beträgt 45,00 m.

Tabelle 1: zu verwendende Gehölze für die Ausgleichsmaßnahme A1 und A2

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>	Zweigrifflicher 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 carpinifolia</i>	Feldulme

§ 6

Denkmalschutz

Im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich ein gemäß § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA ausgewiesenes archäologisches Kulturdenkmal (Ortsakte Eichstedt, Fundplatz 2: eisenzeitliche Siedlung). Zudem befindet sich der räumliche Geltungsbereich im so genannten Altsiedelland und aufgrund der topographischen Situation an der Uchteniederung, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Aus diesen Gründen sind folgende Hinweise zu beachten:

1. „Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA)
2. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen 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. (§§ 17 (3) und 9 (3) DenkmSchG LSA)
3. Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2, (Tel. 03931/607333 oder 607372) unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales 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 (3) und 9 (3) DenkmSchG LSA)

4. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde 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 (3) DenkmSchG LSA)
5. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen. (§ 14 (1) und (2) DenkmSchG LSA) Antragsformulare können auch unter [www.Landkreis-Stendal.de /Formulare /Ämter /Bauordnungsamt-Denkmalschutz](http://www.Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-Denkmalschutz) heruntergeladen werden.
6. Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 (2) Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA)
7. Die Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 (9) S. 3 DenkmSchG LSA)

§ 7

Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung der Gemeinde Eichstedt (Altmark) „Verdichtung Stendaler Chaussee/Lange Straße – südliche Abrundung“ tritt gemäß § 10 Absatz 3 am Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Eichstedt (Altmark), den

Bürgermeister