

# **Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**

## **Ortschaft Birkholz**

**Landkreis Stendal**

**Einbeziehungssatzung**

**„Straße des Friedens“**

**nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB**

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

**September 2020**

# **Einbeziehungssatzung „Straße des Friedens“ nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

## **Begründung**

Auftraggeber: Einheitsgemeinde  
Stadt Tangerhütte  
Bismarckstraße 5  
39517 Tangerhütte

Ansprechpartner: Frau Klähn  
Tel.: 0 39 35/ 93 17-30

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](mailto:stadt.land@t-online.de)  
Internet: [www.stadt-und-land.com](http://www.stadt-und-land.com)

Projektleitung: Dipl. Ing (FH) Elke Rösicke

Bearbeitung: Dipl. Ing (FH) Elke Rösicke

Kartografie: Dipl. Ing. (FH) Ivonne Meinecke Braune

**Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**  
**Ortschaft Birkholz**  
**Einbeziehungssatzung „Straße des Friedens“**  
**nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB**  
**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

Aufgrund der §§ 5 Absatz 1, 8 und 45 Absatz 2 Nummer 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66), 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), erlässt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für die Ortschaft Birkholz folgende Einbeziehungssatzung:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Einbeziehungssatzung zur Abrundung der Ortschaft Birkholz umfasst in der Gemarkung Birkholz, Flur 2 das Flurstück (FLS) 449 mit einer Größe von 2.250 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bezieht sich auf das gesamte Flurstück.

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 Stand September 2020 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**

#### **Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

Zulässig sind nur Vorhaben, welche 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 ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 gemäß § 17 BauNVO
- zulässig sind Einfamilienhäuser einschließlich Nebenanlagen in offener Bauweise, die Art der geplanten Bebauung orientiert sich dabei an der vorhandenen Umgebungsbebauung

### **§ 5**

#### **Naturschutzfachliche Regelungen**

Die Rodung vorhandener Gehölze (drei Kiefern, ein Holunderstrauch) ist nicht innerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB ist für den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf einer Fläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> eine Strauchhecke anzulegen. Davon ausgenommen ist die Straßenseite des Grundstücks. Die Breite der Pflanzung beträgt 3,00 m. Die Pflanzung erfolgt zweireihig entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich des geplanten Walls. Der Reihenabstand beträgt 1 m. Der Abstand der Gehölze untereinander beträgt 1,50 m. Die Pflanzung erfolgt versetzt zueinander. Insgesamt sind ca. 300 Sträucher

zu pflanzen. Für die Pflanzung sind 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Die Gehölze müssen entsprechend § 40 Absatz 1 Nr. 4 BNatSchG dem Herkunftsgebiet 4 (HK4) entsprechen.

Für die Pflanzung sind von den nachfolgenden Arten jeweils 60 Stück zu verwenden:

- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Corylus avellana* - Gemeine Hasel
- *Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn
- *Rosa canina* - Hundsrose
- *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball

Nach der Pflanzung ist die Strauch-Baumhecke durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Hecke natürlich aufwachsen zu lassen ist und ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecke nicht zulässig ist. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Aufgrund der geplanten Einzäunung des Grundstückes ist kein gesonderter Verbisschutzzaun erforderlich.

Die in der Einbeziehungssatzung dargestellten drei Gehölze sind durch den Grundstückseigentümer ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen des Grundstücks werden privatgärtnerisch (sonstige Grünanlage, nicht parkartig) genutzt.

Die dauerhafte Pflege und der Erhalt der Pflanzungen und der vorhandenen Gehölze werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen bzw. gesichert.

## **§ 6**

### **Denkmalschutz**

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vor dessen Ausführung dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal gemäß § 14 (2) DenkmSchG LSA anzuzeigen.

Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Fall unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen. (§§ 17 Absatz 3 und 9 Absatz 3 DenkmSchG LSA)

Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2 (Tel.: 0 39 31/ 60 73 33 oder 60 73 72) 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 Denkmalschutz und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§§ 17 Absatz 3 und 9 Absatz 3 DenkmSchG LSA)

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 Absatz 3 DenkmSchG LSA)

Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern kann im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Absatz 3 DenkmSchG LSA)

Ansprechpartner Archäologie Herr Dr. Alper (Tel.: 03 92 92/ 69 98 14, E-Mail: galper@ida.stk.sachsen-anhalt.de)

Ansprechpartner Bau- und Kunstdenkmalpflege Frau Schier (Tel.: 03 45/ 2 93 97 71, E-Mail: Ischier@ida.stk.sachsen-anhalt.de)

## **§ 7**

### **Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte Ortschaft Birkholz „Straße des Friedens“ tritt gemäß § 10 Absatz 3 am Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den

Andreas Brohm

Bürgermeister

## Teil I Begründung

### Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung .....	1
Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Aufstellungsbeschluss .....	2
2 Anlass der Planung .....	2
3 Planungskonzept.....	3
4 Ver- und Entsorgungsanlagen .....	6
5 Umweltprüfung .....	7
5.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	8
5.2 Eingriffsbedingte Wertminderung/ Wertsteigerung .....	9
5.3 Kompensationsmaßnahmen.....	10
6 Altlasten .....	11
7 Denkmalschutz.....	11
8 Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikogebiete .....	11

### Anlagen

Karte 1	Übersichtskarte
Karte 2	Einbeziehungssatzung „Straße des Friedens“

## **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung „Straße des Friedens“ in der Ortschaft Birkholz gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nach erfolgter Neubildung und Vermessung das Flurstück (FLS) 449 in der Flur 2 der Gemarkung Birkholz. Mit der Einbeziehungssatzung „Straße des Friedens“ wird das zuvor benannte FLS in die vorhandenen Siedlungsflächen eingebunden.

Mit der direkten Lage des benannten FLS an der „Straße des Friedens“ die bereits entlang der Straße bebaut ist, wird eine am Ende der Straße bestehende Lücke geschlossen und damit die Ortslage Birkholz in nordöstlicher Richtung abgerundet. Die Erschließung des benannten FLS ist gesichert, da alle erforderlichen Versorgungsleitungen im Straßenkörper bereits vorhanden sind.

Der § 34 Absatz 4 Nr. 3 eröffnet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte in der Ortschaft Birkholz die Möglichkeit auf einfache Art und Weise Baurecht für die Ausweisung einer Baufläche zu schaffen.

## **2 Anlass der Planung**

Mit dem geplanten Vorhaben der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte in der Ortschaft Birkholz soll die Ortslage verdichtet werden und dem Eigentümer des betreffenden Grundstückes die Möglichkeit der Ansiedlung in der Gemeinde gegeben werden. Damit trägt das geplante Vorhaben zu einer Stärkung der Ortschaft und damit auch der Einheitsgemeinde bei. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Nähe zur Stadt Tangerhütte und die damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen sowie die Anbindung an die Eisenbahnlinie Magdeburg-Wittenberge. Neben der Fachwerkkirche aus dem Jahr 1690 ist das Herrenhaus des Gutshofes eine Sehenswürdigkeit von Birkholz. Der Gutshof und der langgestreckte, zweigeschossige Putzbau entstanden um 1770. Das ehemalige Gutshaus beherbergte bis zur Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses das staatliche Forstamt Tangerhütte und einen Kindergarten. Im Jahr 2008 gingen Gutshaus und Park in Privatbesitz über. Zu den Gewerbeansiedlungen in Birkholz zählen Montage-, Metallbauunternehmen, ein Gartencenter, sowie ein Hähnchenmastbetrieb. Birkholz wird nur im Schulbusverkehr angefahren.

Zum gesellschaftlichen Leben in der Ortschaft trägt das Dorfgemeinschaftshaus bei, welches den Bewohnern der Ortschaft Birkholz sowohl für private als auch gemeindliche Zwecke zur Verfügung steht.

Unter Bezug auf § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB 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 das geplante Vorhaben zu.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird die Ortschaft Birkholz im Bereich der Straße des Friedens unter Berücksichtigung des Bestandes abgerundet und entspricht damit den städtebaulichen Planungen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für die Ortschaft Birkholz.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung sind gemäß § 34 Absatz 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 BauGB 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.*

### **3 Planungskonzept**

Gemäß § 34 BauGB Absatz 1 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 das geplante Vorhaben derzeit im Außenbereich befindet wird von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte eine Lösung nach § 34 Absatz 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. Für die Einheitsgemeinde Stadt

Tangerhütte gibt es keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Gleiches trifft für die Ortschaft Birkholz zu.

Die Ortschaft Birkholz liegt am Südostrand der Altmark in einem flachwelligen, waldreichen Gebiet zwischen den Flüssen Tanger und Elbe. Westlich der Gemarkung Birkholz grenzt der Landkreis Börde an. Die Stadt Tangerhütte ist ca. drei Kilometer von Birkholz entfernt. Zur ehemaligen Gemeinde Birkholz gehörten die Ortsteile Scheeren und Sophienhof. Diese sind heute Ortsteile der Ortschaft Birkholz.

Das betrachtete Grundstück der Einbeziehungssatzung befindet sich im Nordosten der Ortschaft an der Straße des Friedens. Bedingt durch die Lage der Ortschaft in der Nähe zur Stadt Tangerhütte sind die erforderlichen Versorgungseinrichtungen und ein hoher Erholungswert durch die sich im Außenbereich anschließende unberührte Natur vorhanden. Hervorzuheben ist insbesondere das nahe gelegene Elbtal.

Die Einbeziehungssatzung dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum einschließlich der erforderlichen Nebengebäude. Mit der Ausweisung des räumlichen Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet fügt sich das geplante Vorhaben in das Ortsbild ein.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung soll Baurecht für das derzeitige Außenbereichsgrundstück geschaffen werden. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches soll nach § 34 BauGB erfolgen. Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird die Ortslage Birkholz zum nordöstlichen Ortsrand unter Berücksichtigung des Bestandes abgerundet. Das Flurstück 449, das parallel zur Straße verläuft, wird in den Innenbereich der Gemeinde eingegliedert. Insgesamt entspricht die Aufnahme des betrachteten Grundstückes in den Innenbereich der Ortschaft Birkholz den städtebaulichen Planungen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Der Satzungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup>. Die Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt über die Straße des Friedens.

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 5.1. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und 5.3 Ausgleichsmaßnahmen).

Derzeit unterliegt das FLS 449 überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung, auf welcher im vergangenen Jahr Klee gras eingebracht wurde. Angrenzend an die vorhandene Bebauung befindet sich auf einer Fläche von ca. 484 m<sup>2</sup> bereits eine Grünfläche mit einem lockeren Baumbestand bestehend aus Obst- und Ziergehölzen. Im vorderen Teil des Grundstücks befindet sich im Anschluss an die vorhandene Straße eine Baumreihe

bestehend aus Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Der Baumbestand an der Straße des Friedens bleibt trotz Bebauung des Grundstücks und einer erforderlichen Zufahrt erhalten.

Die Zufahrt wurde zwischenzeitlich an die nordöstliche Seite des Grundstücks verschoben. Damit ist die Zufahrt sowohl für Baufahrzeuge als auch durch den späteren Nutzer des Grundstücks ohne das Fällen von Bäumen gewährleistet.



**Abbildung 1: verlagerter Zufahrtsbereich**

Die sich auf dem Grundstück befindenden Kiefern (3 Stück, mit einer übertrauften Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup>) werden durch den Vorhabenträger entfernt. Außerdem soll ein Strauch (Holunder) entfernt werden. Letzterer überdeckt eine Fläche von ca. 6 m<sup>2</sup>.

Nach den gegenwärtigen Planungen ist der Ausgleich durch das Anlegen einer freiwachsenden Strauchhecke an der Grenze zu den nicht in Anspruch genommenen Grundstücksflächen vorgesehen. Die Maßnahmenflächen sind nach der Pflanzung durch den Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist spätestens bis 3 Jahre nach Satzungsbeschluss abzuschließen.



**Abbildung 2: südwestlicher Teil des Grundstücks**

Sofern ein Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte aufgestellt werden soll, sind die Satzungsflächen entsprechend auszuweisen und die Ausgleichsmaßnahmen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen.

## **4 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße des Friedens.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen über die vorhandenen Leitungen in der Straße des Friedens Diese werden durch den Wasserverband Stendal Osterburg betrieben und unterhalten.

Die Zuständigkeit in Bezug auf die Löschwasserversorgung liegt bei der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Ein Hydrant zur Löschwasserbereitstellung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Vorhaben. Eine Prüfung zur ausreichenden Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über das Amt für Gemeindeentwicklung/ Brandschutz bei der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, ggf. sind in Abstimmung zwischen Gemeinde und dem Ordnungsamt des Landkreises Stendal weitere Schritte zu veranlassen.

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Anbieter.

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

## **5 Umweltprüfung**

Nach § 34 Absatz 5 Satz 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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Natura 2000) 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, 22 NatSchG LSA. Eine entsprechende Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

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 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

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

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleicher Weise wiederhergestellt wurden 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:

- *die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereiches*
- *die Grundflächenzahl der überbaubaren Grundstücksflächen (0,4)*

- *der Ansatz der Restflächen als Hausgarten*
- *die geplante Maßnahmenfläche der Ausgleichsmaßnahme A1*

## 5.2 Eingriffsbedingte Wertminderung/ Wertsteigerung

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

Bei der Berechnung der eingriffsbedingten Wertminderung/ Wertsteigerung der Planung wurde für die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A1 ( $A1 = 450 \text{ m}^2$ ) abgezogen. Daraus ergibt sich eine verbleibende Grundstücksfläche von  $1.800 \text{ m}^2$ . Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 liegt demnach die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt bei  $720 \text{ m}^2$ .

**Tabelle 1: Eingriffsbedingte Wertminderung/ Wertsteigerung**

<b>BESTAND</b>				
<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert/ Planwert</b>	<b>Flächenwert</b>
AI	Intensiv Acker	1.700	5	8.500
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig	484	10	4.840
HEX	Sonstiger Einzelbaum (Linde, Pfirsich, Kirsche, 3 Kiefern)	60	12	720
HEY	Sonstiger Einzelstrauch (Holunder)	6	9	54
<b>Summe</b>		<b>2.250</b>		<b>14.114</b>
<b>PLANUNG</b>				
<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert/ Planwert</b>	<b>Flächenwert</b>
BW	Überbaubare Grundstücksfläche	720	0	0
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig	484	10*	4.840
HEX	Sonstiger Einzelbaum (Linde, Pfirsich und Kirsche)	25	12*	300
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig	571**	7	3.997
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (Ausgleichsmaßnahme A1)	450	14	6.300
<b>Summe</b>		<b>2.250</b>		<b>15.437</b>
<b>Kompensationsbedarf</b>				<b>+1.323</b>

### Erklärung

- \* bereits an der westlichen Grundstücksgrenze vorhanden, Biotoptyp bleibt unverändert erhalten  
 \*\* ehemals intensiv genutzter Acker

Aus Tabelle 1 ist ersichtlich, dass nach Umsetzung des Vorhabens die dafür vorgesehene Fläche um 1.323 Biotopwertpunkte aufgewertet wird. Zwischen Eingriff und Kompensation besteht eine leichte Überkompensation. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### 5.3 Kompensationsmaßnahmen

#### Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlegen einer Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten

Für den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf einer Fläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> eine Strauchhecke anzulegen. Davon ausgenommen ist die Straßenseite des Grundstücks. Die Breite der Pflanzung beträgt 3,00 m. Die Pflanzung erfolgt zweireihig entlang der Grundstücksgrenzen im Bereich des geplanten Walls. Der Reihenabstand beträgt 1 m. Der Abstand der Gehölze untereinander beträgt 1,50 m. Die Pflanzung erfolgt versetzt zueinander. Insgesamt sind ca. 300 Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzung sind 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Die Gehölze müssen entsprechend § 40 Absatz 1 Nr. 4 BNatSchG dem Herkunftsgebiet 4 (HK4) entsprechen.

Für die Pflanzung sind von den nachfolgenden Arten jeweils 60 Stück zu verwenden:

- *Cornus mas* - *Kornelkirsche*
- *Corylus avellana* - *Gemeine Hasel*
- *Crataegus monogyna* - *Eingrifflicher Weißdorn*
- *Rosa canina* - *Hundsrose*
- *Viburnum lantana* - *Wolliger Schneeball*

Nach der Pflanzung ist die Strauch-Baumhecke durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Hecke natürlich aufwachsen zu lassen ist und ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecke nicht zulässig ist. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Aufgrund der geplanten Einzäunung des Grundstückes ist kein gesonderter Verbisschutzzaun erforderlich.

Die in der Einbeziehungssatzung dargestellten drei Gehölze sind durch den Grundstückseigentümer ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen des Grundstückes werden privatgärtnerisch (sonstige Grünanlage, nicht parkartig) genutzt.

Die dauerhafte Pflege und der Erhalt der Pflanzungen und der vorhandenen Gehölze werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen bzw. gesichert.

## 6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

## 7 Denkmalschutz

Im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Straße des Friedens“ 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 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 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 Denkmalen kann im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)*

## 8 Überschwemmungsgebiete/ Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das Risikogebiet „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ (Extremereignis) (200-jähriges Ereignis – HQ 200/HQ extrem, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) befindet sich

westlich der Tangerhütter Straße in Birkholz. 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>. Zum geplanten Vorhaben beträgt der Abstand ca. 380m.

Dieser Sachverhalt ist bei den konkreten Planungen zum Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Die Darstellung des Risikogebietes gem. § 9 (1) Nr. 16 c BauGB ist der Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen.

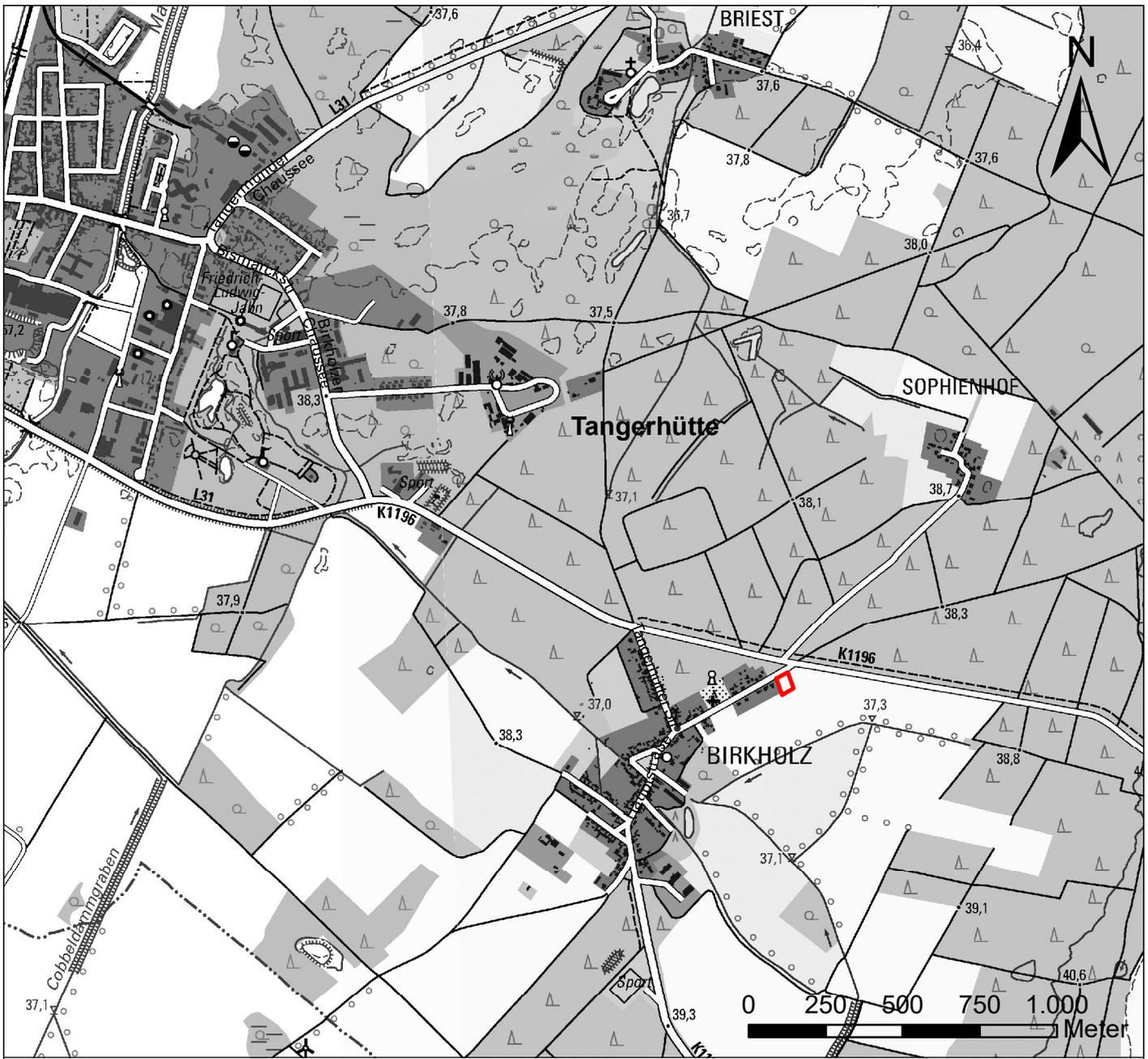
## 9 Immissionsschutz

Nach Information des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wirtschaften in der Ortschaft Birkholz einige Tierhalter. In der Stellungnahme heißt es:

*..... Von diesen Hofstellen gehen Emissionen aus. Unter Bezugnahme auf die Erfordernisse des § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB (Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft bei der Bauleitplanung) wird darauf hingewiesen, dass die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe nicht durch heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt werden darf (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauNVO und § 50 BImSchG). Dabei ist eine vernünftige Betriebsentwicklung zu berücksichtigen.*

Im unmittelbaren Umkreis des geplanten Vorhabens befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anlagen, die dazu geeignet sind, erheblich nachteilige Einwirkungen durch Immissionen im Plangebiet hervorzurufen. Mit der Lage des Plangebietes und der geringen Flächeninanspruchnahme am nordöstlichen Ortsrand von Birkholz ist davon auszugehen, dass die geplante Baufläche keinen Einfluss auf die in der Ortschaft Birkholz wirtschaftenden Tierhalter hat.

Gleiches trifft nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf in der Ortschaft eventuell vorhandene Kühlaggregate, Wärmepumpen, Poolpumpen oder ähnliches zu. Inwiefern diese störenden Auswirkungen Einfluss auf das Plangebiet haben, kann gegenwärtig nicht eingeschätzt werden, ggf. ist eine Prüfung im nachgelagerten Verfahren vorzunehmen.



### Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte Ortsteil Birkholz

Projekt Nr.: SL 2019-42

Gezeichnet: Meinecke-Braune

Bearbeitet: Rösicke

Kartiert:

Kartengrundlage:  
DTK25© GeoBasis-DE / LVermGeo, 2009,

**Einbeziehungssatzung  
„Straße des Friedens“  
nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB  
(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

Übersichtskarte

Maßstab:  
1:20.000

Blattgröße:  
21 cm x 29,7 cm

Karte:  
1

Aufgestellt: Hohenberg-Krusemark, September 2020

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

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

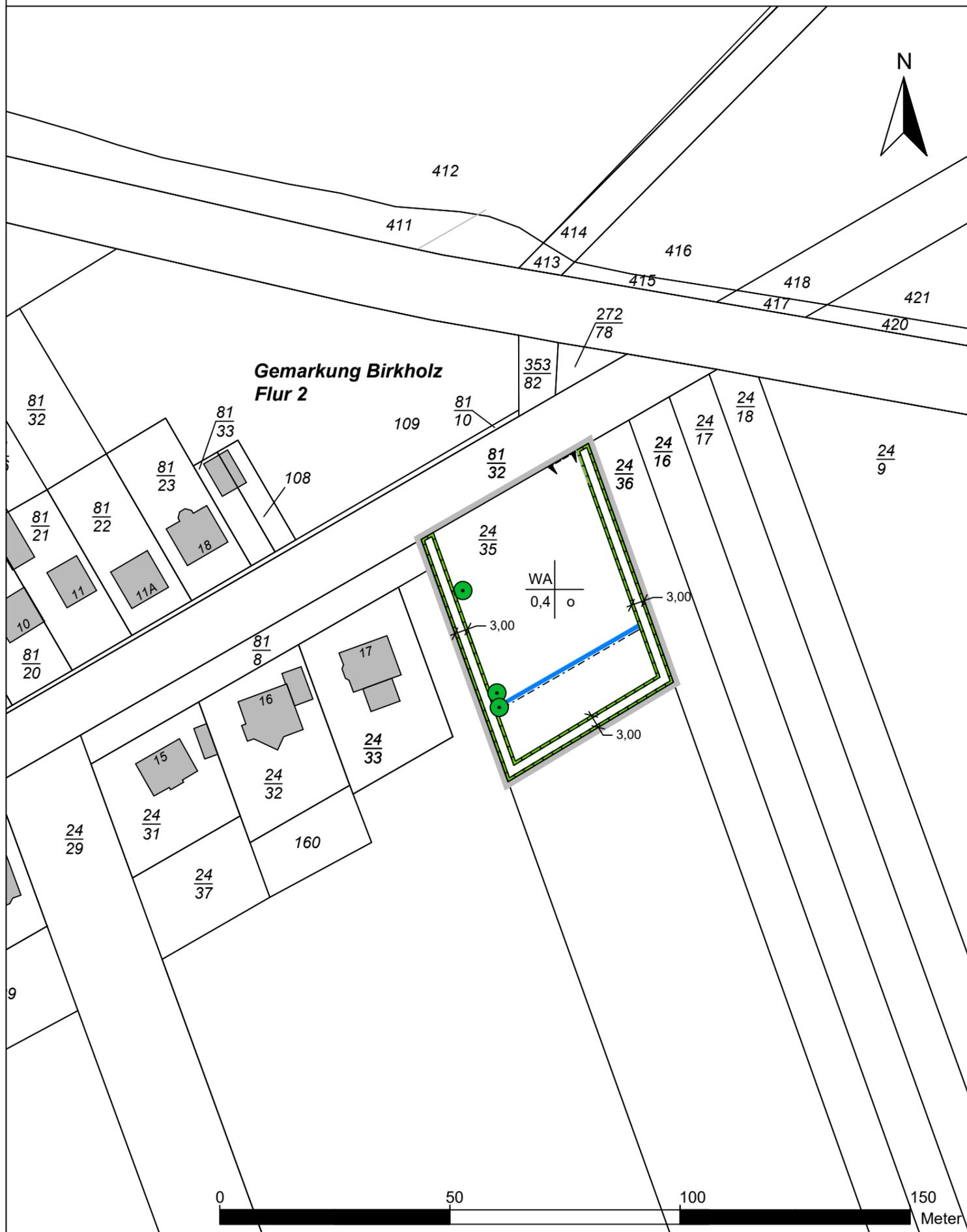
Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung



Hauptstraße 36      Telefon: 039394/9120-0 E-Mail: stadt.land@t-online.de  
39596 Hohenberg-Krusemark      Telefax: 039394/9120-1 Internet: www.stadt-und-land.com

# Planzeichnung

# Planzeichenerklärung



- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)  
GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
o 3.1. Offene Bauweise  
--- 3.5. Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
▼---▼ 6.4. Einfahrtsbereich  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß  
anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2. 2. Umgrenzung von Flächen für Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung: Bäume

- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
- $\frac{272}{78}$  Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude
- 07 Hausnummer

## Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte Ortsteil Birkholz

Projekt Nr.: SL 2019-42  
Gezeichnet: Meinecke-Braune  
Bearbeitet: Rösicke  
Kartengrundlage:  
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020,  
Gemarkung: Birkholz  
Flur: 2  
Flurstück: 24/35

**Einbeziehungssatzung  
„Straße des Friedens“  
nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB  
(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

Planzeichnung	Maßstab: 1: 1.000	Blattgröße: 42 cm x 29,7 cm	Karten-Nr.: 2
---------------	----------------------	--------------------------------	------------------

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, September 2020 Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

**Stadt und Land**  
Planungsgesellschaft mbH  
Ingenieure und Biologen  
Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Hauptstraße 36  
39596 Hohenberg - Krusemark  
Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0  
Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1  
E-Mail: stadt.land@t-online.de  
Internet: www.stadt-und-land.com

