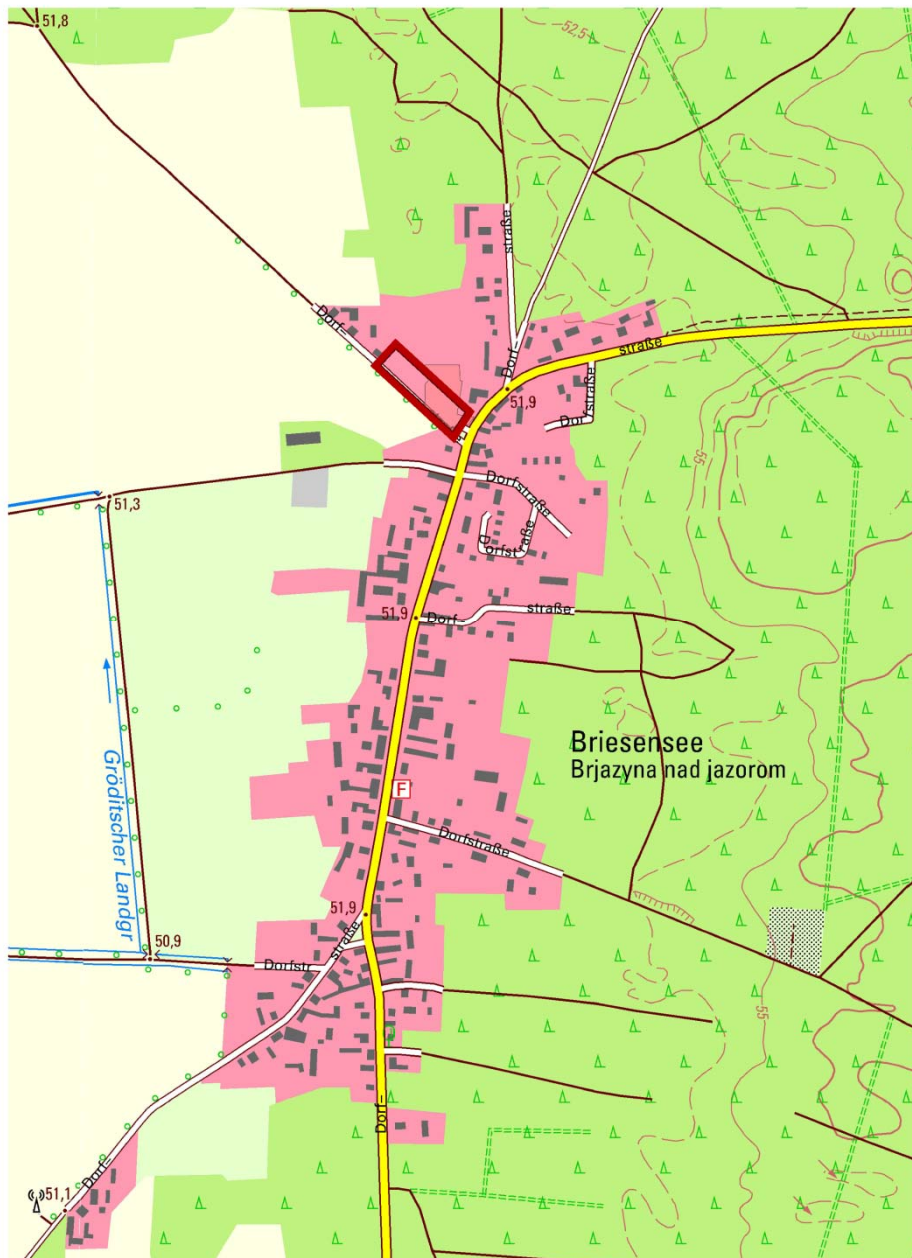


# Neu Zauche

## Ergänzungssatzung 2017

(Deckblatt zur Änderung der Abrundungssatzung von 1996)

### Ortsteil Briesensee



Satzungsexemplar Juni 2018

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Planungsziel / Aufgabe

Zur Erhaltung und zur Entwicklung einer funktionierenden Dorfgemeinschaft kann ein Ortsgemeinschaftshaus dienen. Das Ortsgemeinschaftshaus fungiert dabei als gemeinsamer Anlaufpunkt für alle Teile der Bevölkerung. Es gibt eine Vielzahl von Nutzungen und Räumlichkeiten, die ein solches Gemeindehaus auf- und übernehmen kann, um das kulturelle und soziale Leben im Ort zu unterstützen und zu fördern. Denkbar sind unter anderem Versammlungsräume für lokale Vereine, für Seniorentreffs ebenso wie für Jugendliche und die Gemeindevertretung sowie eine Teeküche oder kleine Kneipe. Die Planungsabsicht liegt im öffentlichen Interesse.

*Planungsziel*

1996 wurde für den Ortsteil Briesensee eine Innenbereichs- und Abrundungssatzung mit der Festsetzung von Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie mit der Festsetzung von Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG aufgestellt. Für die Flächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG gilt, dass nur Wohnbauvorhaben zulässig sind.

*vorhandenes  
Bauplanungsrecht*

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

*Erforderlichkeit*

Mit dem vorhandenen Bauplanungsrecht kann das Planungsziel der Gemeinde nicht umgesetzt werden. Die Grundstücke, auf welchen die Gemeinde die Errichtung des Gemeindehauses plant, liegen innerhalb von Darstellungen einer Abrundungsfläche nach dem § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG. Ein Gemeindehaus ist daher gegenwärtig nicht genehmigungsfähig.

Die Gemeinde beabsichtigt die Abrundungssatzung von 1996 für den Teilbereich des geplanten Vorhabens des Gemeindehauses zu ändern und eine Ergänzungssatzung, als sogenanntes Deckblatt zu erstellen.

*Aufgabe*

Mit einer Ergänzungssatzung kann eine Gemeinde einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Diese Ergänzungsflächen können auch mit z.B. einem Gemeindehaus bebaut werden.

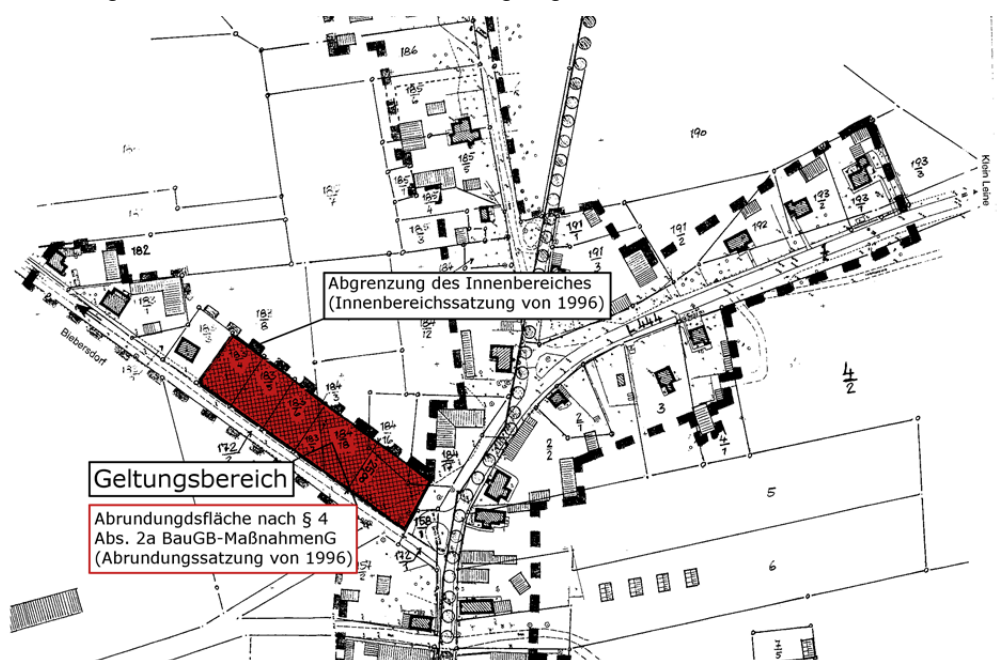
*Ergänzungssatzung*

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich dabei auf die Abrundungsfläche nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG der ursprünglichen Satzung von 1996.

*Geltungsbereich der  
Änderung*

Die Innenbereichssatzung sowie die Abrundungssatzung außerhalb des Änderungsbereiches bleiben unverändert gültig.

*Plan Geltungsbereich*



Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung der Abrundungssatzung von 1996

## 1.2 Grundlagen

Der Erlass der Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), welches zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist. *Rechtsgrundlagen*

Als Kartengrundlage werden aktuelle Geobasisdaten (ALK; Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de)) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB verwendet. *Kartengrundlage*

Das Deckblatt wird auf einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster © GeoBasis-DE/LGB angefertigt.

Das Aufstellungsverfahren von städtebaulichen Satzungen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. *Verfahren*

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung wird dagegen (zumindest einstufig) im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Die §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB sind anzuwenden.

## 2 Ergänzungssatzung

### 2.1 Voraussetzungen

Die Ergänzungssatzung darf nur unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. *Voraussetzungen*

- Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs hinreichend geprägt sein (Art und Maß der Nutzung)
- Die einzubeziehende Außenbereichsflächen sollen an den Innenbereich angrenzen
- Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich darf also den Ordnungszielen des § 1 Abs. 5 BauGB nicht widersprechen.
- Es dürfen keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen 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.

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist das Abarbeiten der Eingriffsregelung zu beachten. Die umweltschützenden Belange des § 1a BauGB sind zu berücksichtigen. *Eingriffsregelung*

Bei Ergänzungssatzungen ist es zulässig, dass einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. *einzelne Festsetzungen*

## 2.2 Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Bindungen

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung macht es erforderlich, dass die Vorgaben der Landesplanung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden. *Landesplanung*

Folgende Ziele und Grundsätze sind zu beachten:

4.1 (G) LEP B-B Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

4.2 (Z) LEP B-B Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

4.5 (Z) (1) LEP B-B Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung.

§ 5 LEPro 2007 (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

In der Festlegungskarte 1 des LEP B-B sind für die Ergänzungsfläche keine Festsetzungen getroffen.

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, für die Änderungs-, Überprüfungsgebiete dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Gemeinde bindend. *Fachgesetze*

Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Schutzgebiete*

*Schutzobjekte*  
*Naturschutz*

Bäume und Gehölzstrukturen die der Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) unterliegen, sind im Plangebiet vorhanden. *Gehölzschutzsatzung*

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Wasserrecht*

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der Änderung nicht ausgewiesen. *Denkmalschutz*

Wald ist nicht betroffen *Wald*

Die rechtlichen Belange sonstiger Verkehrsträger sind nicht betroffen. *Verkehr*

Konkrete Kampfmittelbelastungen sind für die Ergänzungsflächen nicht bekannt. *Kampfmittel*

Auf das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG gibt es keine Hinweise. *Altlasten*

Für die Gemeinde existiert kein Flächennutzungsplan. *Flächennutzungsplan*

Bebauungspläne, die zu beachten wären, sind nicht vorhanden. *Bebauungspläne*

In der Innenbereichs- und Abrundungssatzung (1996) ist der Geltungsbereich als Abrundungsfläche nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG festgesetzt. *Abrundungssatzung 1996*

Die Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen, welche bei der Erarbeitung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung 1996 ermittelt worden sind, werden bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung beachtet. *Ausgleichsmaßnahmen*  
*Umweltplanungen*

### 2.2.2 Sonstige Randbedingungen

Der Ortsteil stellt sich in seiner städtebaulichen Struktur als ein ehemals durch Landwirtschaft geprägten Ort dar. Die frühere Orientierung des Ortsteils auf den landwirtschaftlichen Erwerb prägt immer noch entscheidend das Dorfbild. Gerade im Ortskern sind noch große und tiefe Hofgrundstücke mit einer Vielzahl von *Siedlungsstruktur*  
*Ortsteil*



Nebengebäuden vorhanden.

An den Ortsausgängen haben sich in den vergangenen Jahren teilweise typische Einfamilienhausbebauungen angesiedelt.

Briesensee wird heute überwiegend durch Wohnnutzung beherrscht. Einzelne Kleingewerbebetriebe sind vorhanden. Durch die Nähe zum Spreewald und den lokalen See sind auch Touristische Nutzungen und Übernachtungsgelegenheiten in Form von Ferienwohnungen / Ferienhäusern sowie Pensionen vorhanden. Auch finden sich Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke.

Insgesamt betrachtet, ist Briesensee als dörflich/ländlich geprägtes allgemeines Wohngebiet / Kleinsiedlungsgebiet einzuschätzen.

Die Umgebung der Änderungsfläche ist geprägt durch überwiegend freistehende Einfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise. *Prägendes Umfeld*

Nordöstlich grenzt ein für gesundheitliche und soziale Zwecke dienendes Grundstück an das Plangebiet. Das Grundstück beherbergt eine Außenstelle der „Haus am Wald GmbH“ welches hier ein heilpädagogische Heimgruppe mit traumapädagogischer Ausrichtung untergebracht hat.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 600m<sup>2</sup> - 1200m<sup>2</sup>. Die Grundflächen der Wohngebäude betragen ca. 100m<sup>2</sup> - 150m<sup>2</sup>. Für gemischtgenutzte Gebäude (nordöstlich der Änderungsfläche) sind Grundflächen bis ca. 350m<sup>2</sup> vorhanden.

Die gegenüber befindliche Straßenseite ist unbebaut.

Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig unbebaut, baulichen Anlagen sind nicht vorhanden. Die Grundstücke unterliegen einer intensiven Pflege und werden durch die Umgebung genutzt. Einige Bäume und Gehölzstrukturen sind vorhanden. *Plangebiet*

Durch die Ortschaft verläuft die Dorfstraße (Landesstraße 444). Im Norden von Briesensee zweigt die Dorfstraße bei einem kleinen Platz (Kreisverkehr) nach Nordwesten ab. An dieser Straße befindet sich der Geltungsbereich der Änderung der Abrundungssatzung. *Erschließung*

Die Änderungsfläche kann über die im Straßenraum vorhandenen Leitungen erschlossen werden. *Stadttechnik*

Aussagen zum Umweltzustand siehe Punkt Eingriffsbewältigung. *Umwelt*

## 2.3 Planung / Konzept

Es wird die gleiche Fläche in die Ergänzungssatzung aufgenommen, die zuvor als Abrundungsfläche festgesetzt war. Der Unterschied zur Abrundungsfläche ist der, dass im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auch andere, von der Wohnnutzung abweichende Nutzungen zulässig sind.

Anlass der Planung ist der, dass die Gemeinde zur Sicherung und Entwicklung einer funktionierenden Dorfgemeinschaft ein Ortsgemeinschaftshaus errichten möchte. Dieses Gebäude soll insbesondere kulturellen und sozialen Zwecken dienen und sich zu einem Anlaufpunkt des dörflichen Lebens entwickeln.

Die übrigen Flächen innerhalb der Ergänzungsfläche stehen weiter, unter anderem auch der Wohnnutzung zur Verfügung.

An der Erschließung wird sich nicht ändern. Die Ergänzungsfläche wird weiterhin über die südlich befindliche öffentlich gewidmete Dorfstraße erschlossen.

Ein besonderer Bedarf an Parkplatzflächen entsteht nicht, die Nutzer des Dorfgemeinschaftshauses kommen in aller Regel aus Briesensee. Die Entfernungen innerhalb der Ortschaft sind mit dem Fahrrad oder zu Fuß ohne Probleme zu bewältigen.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus und weiteren Nutzungen können auf den Vorhabengrundstücken untergebracht werden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken richtet sich nach Rechtskraft der Satzung grundsätzlich nach der Eigenart der näheren

Umgebung (Einfügegebot), soweit die Gemeinde nicht einzelne konkretisierende Festsetzungen in der Satzung selbst getroffen hat. (Siehe Pkt. 2.2.2)

Wenn die Ergänzungsfläche und das Umfeld einem Baugebiet der BauNVO zuzuordnen ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der entsprechenden Kategorie der BauNVO.

Die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen auf den Vorhabengrundstücken untergebracht werden.

## 2.4 Eingriffsbewältigung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich intensiv gepflegte und durch den Menschen genutzte Freiflächen. Einige Bäume und Gehölzstrukturen sind vorhanden, die Tieren und Pflanzen als Lebens- und Rückzugsraum dienen können. Das Plangebiet kann einigen Tierarten als Nahrungshabitat dienen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

*Bestand der  
Umweltausstattung*

Insgesamt betrachtet sind die Flächen für die Natur und Umwelt, und unter Beachtung der Lage im Innenbereich und der kargen Ausstattung von geringer Bedeutung.

Durch eine mögliche Überbauung kommt es zum Flächenverlust. Alle Bodenfunktionen sind davon betroffen. Auf den überbauten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern.

*Wirkungen*

Durch die Überbauung und den Verlust der vorhandenen Grünstrukturen und Bäume kann es auch zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen kommen.

Durch die Realisierung von Vorhaben kommt es zu erheblich negativen Eingriffen auf die Schutzgüter, insbesondere das Schutzgut Boden und Tiere und Pflanzen wären betroffen.

Durch die Änderung der Abrundungssatzung ergeben sich keine neuen Eingriffe, von der Abrundungssatzung abweichende Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB.

Auf der Fläche besteht bereits Baurecht, ausschließlich für Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen wie z.B. Garage, Zufahrt und Terrasse.

Unter der Annahme, dass es sich bei der Abrundungsfläche und der prägenden Umgebung um ein allgemeines Wohngebiet handelt, ergibt sich bei einer Flächengröße von ca. 3800m<sup>2</sup> eine höchst zulässige Überbauung von 1520m<sup>2</sup> (GRZ 0,4). Innerhalb der Abrundungsflächen könnten gegenwärtig, unter der Beachtung der teilweise erfolgten Parzellierung (Grundstücksbreite ca. 20m) 6 Wohngrundstücke entstehen.

Durch die Planung ändert sich an der Gebietskulisse nichts. Auch die Flächengröße bleibt identisch. Änderungen ergeben sich lediglich durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen. Künftig ist nicht mehr nur die Wohnnutzung zulässig sondern auch alle anderen Nutzungen, die sich mit dem Einfügegebot und den zulässigen Nutzungen der jeweiligen zuzuordnenden Baugebietskategorie in Einklang bringen lassen.

Auch durch die Erweiterung des Nutzungskatalogs ergeben sich keine erheblichen Eingriffe auf die Schutzgüter. Im prägenden Umfeld sind bereits von der Wohnnutzung abweichende Nutzungen vorhanden.

Für die zu erwartenden Eingriffe in die Umwelt wurden bei der Aufstellung der Abrundungssatzung Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Da sich die Eingriffe durch die Änderung der Satzung nicht erheblich verändern, werden die Ausgleichsmaßnahmen der Abrundungssatzung sinngemäß übernommen. Abweichend wird der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen in Abhängigkeit zum Eingriff festgesetzt.

*Ausgleichsmaßnahmen*

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und unter Beachtung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleiben keine negativen Eingriffe in die Umwelt.

Eingriffe	Ausgleich, Minderung und Vermeidung
Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung (Schutzgut Boden, Wasser) Verlust von Lebensräume (Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt)	Nutzung gut erschlossener Flächen, Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, Schaffung von Lebens- und Rückzugsräumen für Tiere und Pflanzen, Verbesserung der Bodenfunktionen und Wasserrückhaltefunktionen durch Baum- und Gehölzpflanzungen. Verbesserung der biologischen Vielfalt durch Verwendung einheimische Pflanzenarten.

*Eingriffs- Ausgleichsbilanz*

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zwingend Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich, da nicht auszuschließen ist, dass es zu entsprechenden Verstößen kommen kann. Denkbar ist, dass die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen als Lebensraum sowie als Fortpflanzungsstätte für relevante Arten dienen können. (Vogelarten der Gilden der Strauch- und Baumbrüter, Fledermäuse ..).

*Besonderer Artenschutz*

Andererseits ist es nicht sicher und unabwendbar, dass es zu Verstößen kommt. Durch Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße abgewendet werden.

Die Sicherstellung der gesetzlichen Forderungen des § 44 BNatSchG ist abhängig vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung auf unterschiedliche Weise umsetzbar.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

*Zulässigkeit von Vorhaben*

Verstöße gegen die Zugriffsverbote können insbesondere und wirkungsvoll durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

*Vermeidungsmaßnahmen  
Bauzeitenregelung*

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, kann über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich sein.

*ökologische Baubetreuung*

Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Unter der Beachtung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung von geschützten und besonders geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Vorhabengenehmigung kann geprüft werden, ob relevante Arten überhaupt vorhanden und betroffen sind.

## 2.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

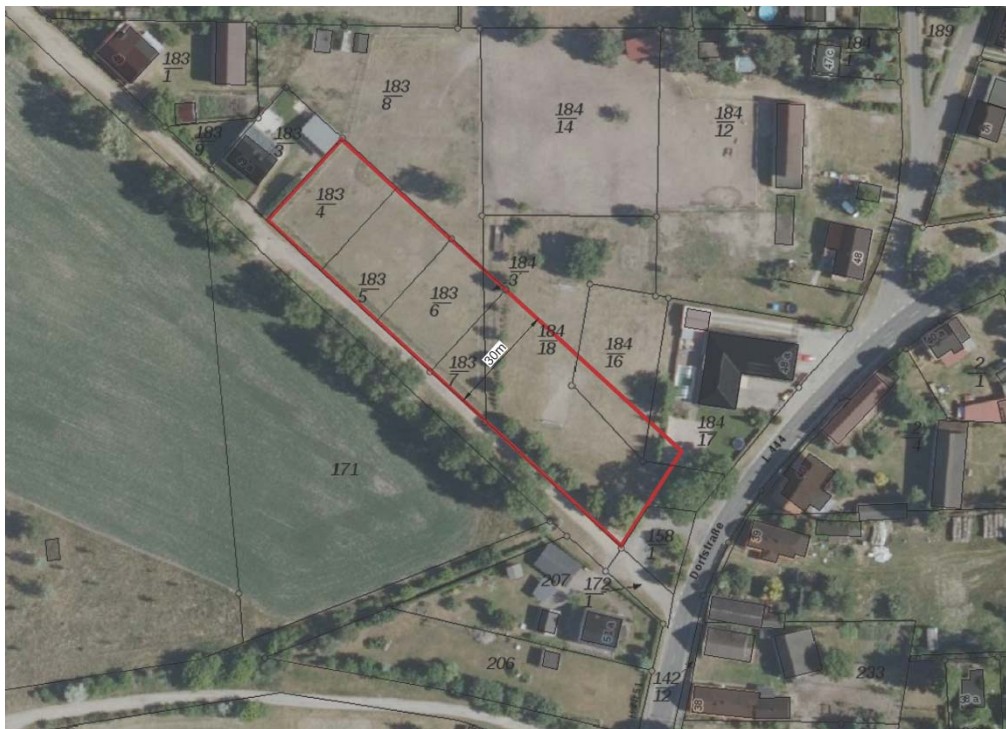
Die Ergänzungsfläche beinhaltet die gleiche Fläche, wie die Abrundungsfläche von 1996.

*Geltungsbereich*

In der alten Planzeichnung ist klar erkennbar, dass die Abgrenzung des Geltungsbereichs entsprechend der vorhandenen Flurstücksgrenzen vorgenommen worden ist. Nach Übertragung der alten Abrundungsfläche auf die neue Kartengrundlage hat die neue Ergänzungsfläche eine Tiefe von 30m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. In der alten Planzeichnung war eine Tiefe von 25m vermasst. Die Ungenauigkeit kommt sehr wahrscheinlich durch die ungenaue Kartengrundlage zustande.

Die Gemeinde entscheidet sich bewusst dazu, die Grenzziehung wieder an den vorhandenen Flurstücksgrenzen vorzunehmen, sodass der Geltungsbereich die Flurstücke 183/4, 183/5, 183/6, 183/7, 184/3 sowie nachfolgende Flurstücke nur teilweise 184/16, 184/17 und 184/18 der Gemarkung Briesensee Flur 2 umfasst.





Planzeichnung

Darstellung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (Rote Linie)

Da durch die Planänderung keine weiteren erheblichen Eingriffe in die Umwelt zu erwarten sind, werden die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen, die für die Abrundungsfläche festgesetzt waren, in die Ergänzungssatzung übernommen und angepasst. Bei der Realisierung beider Ausgleichsmaßnahmen ist eine Kompensation der negativen Eingriffe in die Umwelt möglich.

*Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen*

Nachfolgend werden die Festsetzungen gegenübergestellt. Zum besseren Verständnis wird die ursprüngliche Festsetzung in blauer Schrift in der Formatierung *kursiv* dargestellt, die neu formulierte Festsetzung in Schwarz mit der Formatierung **fett**.

Die Satzung sieht eine Eingrünung des Ortsrandes gegenüber der freien Landschaft vor, durch das Anlegen eines Gehölzriegels vor.

*Gehölzpflanzung*

*Zur Dorfrandbegrünung sind an den Innenbereichsgrenzen der Abrundungsflächen nach § 4 (2a) BauGB-IVa) MaßnahmenG zur freien Landschaft mit einem maximalen Abstand von 25,0 m zur Straßenbegrenzungslinie Hecken anzulegen. Die Hecken sind mindestens 1,50 m tief zweireihig mit einem Strauch pro m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Straucharten sind der Pflanzliste zu entnehmen.*

*Festsetzung*

Die Festsetzung wird sinngemäß übernommen. Die „alten“ Festsetzungen sind nach den heutigen Maßstäben nicht eindeutig genug und müssen konkretisiert werden. Durch die vorgenommenen Änderungen ändert sich nichts an der Funktion der Heckenpflanzung. Mit der bestehenden Festsetzung sind derzeit ca. 200m<sup>2</sup> Heckenpflanzung anzulegen (Länge der Abrundungsfläche 130m x 1,5m Mindestbreite). Bei der vorgegebenen Pflanzdicht wären ca. 200 Sträucher zu pflanzen.

Die Grundstücke grenzen nicht direkt an die freie Landschaft. Weiterhin ist es nicht sinnvoll den genauen Standort mit Meterangaben zur Straßenbegrenzungslinie festzulegen. Die eigentlich genutzte Grundstücksteil (bauakzessorischer Bereich) wird sehr wahrscheinlich tiefer als 30 m reichen. Denkbar sind z.B. Sport- und Freizeittflächen die zum Gemeindehaus gehören. Daher wird der Bezug des Standortes „...zur freien Landschaft mit einem maximalen Abstand von 25,0 m zur Straßenbegrenzungslinie“ weggefallen. Stattdessen wird festgelegt, dass eine Heckenpflanzung auf dem Grundstück realisiert werden muss.

Für das Maß der Heckenpflanzung fehlt der alten Festsetzung eine Bezugsgröße. Da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, ist es sinnvoll das Maß der Heckenpflanzung an den Eingriff zu koppeln. Die Gemeinde wählt dafür den



Überbauungsgrad. Pro m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind 0,25m<sup>2</sup> Heckenpflanzung anzulegen.

Damit die Heckenpflanzung auch einen Nutzen für die Umwelt hat und auch „funktioniert“, braucht sie eine Mindestausstattung und Größe. Die Heckenpflanzung muss mindestens dreireihig angelegt werden. Die Reihen müssen mindestens 1m Abstand untereinander aufweisen. Die Pflanzdicht beträgt 1 Strauch pro m<sup>2</sup>. Eine Gehölzpflanzung muss eine Mindestgröße von 50m<sup>2</sup> aufweisen.

**Pro m<sup>2</sup> Überbauung sind 0,25m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung auf dem Vorhabengrundstück zu realisieren. Die Gehölzpflanzung muss mindestens dreireihig angelegt werden. Die Reihen müssen mindestens 1m Abstand untereinander aufweisen. Die Pflanzdicht beträgt 1 Strauch pro m<sup>2</sup>. Eine Gehölzfläche muss eine Mindestgröße von 50m<sup>2</sup> aufweisen. Es sind die Gehölzarten, die in der Pflanzliste aufgeführt sind, zu verwenden.** **Festsetzung**

Die Festsetzung bedeutet, dass unter der Annahme, dass die Baugebietsklassifikation als allgemeines Wohngebiet bewertet wird eine Gesamtüberbauung von ca. 1560m<sup>2</sup> (bei GRZ 0,4) möglich ist. Daraus resultiert eine Heckenpflanzungsgröße von insgesamt ca. 400m<sup>2</sup>. Bei der vorgegebenen Pflanzdicht wären ca. 400 Sträucher zu pflanzen.

Durch die Festsetzung verdoppeln sich die Fläche und auch die notwendige Anzahl der zu verwendenden Sträucher.

Die Abrundungssatzung enthält eine weitere Ausgleichsmaßnahme. So sieht die Satzung vor, dass Bäume auf den privaten Grundstücken gepflanzt werden sollen. **Baumpflanzung**

*Je 250 m<sup>2</sup> Bau-Grundstücksfläche ist innerhalb der privaten Grundstücke mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Auswahl nach Pflanzlisten).* **Festsetzung**

Die Festsetzung wird übernommen. Unter Beachtung der Größe der Abrundungsfläche (3250m<sup>2</sup> / 250m<sup>2</sup>) wären theoretisch 13 Bäume zu pflanzen.

Aufgrund dessen, dass die Gehölzpflanzung zur Funktionsfähigkeit eine Mindestqualität aufweisen muss, haben sich die Fläche und die notwendige Stückanzahl der zu pflanzenden Gehölze verdoppelt. In der Festsetzung zu den zu pflanzenden Bäumen soll diese Mehrkompensation beachtet werden.

Die Gemeinde möchte auch die Baumpflanzung an den Eingriff koppeln. Dadurch wird gewährleistet, dass dort wo große Eingriffe vorgenommen werden auch die Kompensation größer ist.

**Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Überbauung ist ein Baum auf dem Vorhabengrundstück zu pflanzen. Es sind die Baumarten, die in der Pflanzliste aufgeführt sind, zu verwenden.** **Festsetzung**

Unter der Annahme, dass von einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ausgegangen wird, bedeutet die Festsetzung, dass 8 Bäume innerhalb der Ergänzungsfläche zu pflanzen sind.

Gegenüber der „alten“ Festsetzung sind das 5 Bäume weniger. Unter der Beachtung, dass sich dafür die Maßnahme der Gehölzpflanzung verdoppelt hat, verbleiben keine negativen Auswirkungen.

Die Pflanzliste wird ohne Änderungen übernommen.

**Pflanzliste**

**Baumarten:**

**Feldahorn** (*Acer campestre*)

**Spitzahorn** (*Acer platanoides*)

**Hängebirke** (*Betula pendula*)

**Schwarzerle** (*Alnus glutinosa*)

**Rotbuche** (*Fragus sylvatica*)

**Gemeine Hainbuche** (*Carpinus betulus*)

**Winter-Linde** (*Tilla cordate*)

**Obstgehölze** (alle heimischen Arten)

**Gehölzarten:**

**Roter Hartriegel** (*Cornus sanguinea*)

**Gemeine Heckenkirsche** (*Lonicera xylostreum*)

**Gaue Weide** (*Salix cinerea*)

**Gewöhnliche Brombeere** (*Rubus fruticosus*)

**Nordische Ebersche** (*Sorbus aucuparia*)

**Schlehe** (*Prunus spinosa*)

**Hecken-Rose** (*Rosa corymbifera*)

**Festsetzung**

Die Abrundungssatzung enthält eine Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser Niederschlagswasser.

*Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.* Festsetzung

Die Festsetzung entfällt für die Ergänzungsfläche. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern ist, ist bereits in der Brandenburgischen Bauordnung und in den entsprechenden Wassergesetzen geregelt. Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht notwendig.

## 2.6 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Nachfolgend werden die Kennzeichnungen / Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen aufgeführt, die in der Abrundungssatzung bereits enthalten sind. In die Ergänzungssatzung werden nur die Kennzeichnungen / Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen übernommen, die auch für die Ergänzungsfläche von Belang sind.

- 1. Grundsätzlich gilt, dass vorhandener Baumbestand sowie Hecken und Sträucher zu erhalten sind (§ 2 Abs. 1 der Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17.06.1994). Bei nicht zu vermeidenden Baumfällungen sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung anzuwenden.*
- 2. Wird aufgrund von Baumaßnahmen das Fällen von Bäumen notwendig, sind Ersatzpflanzungen einheimischer Laubbaumarten entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung vorzunehmen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.*
- 3. Im Falle einer Bebauung von Abrundungsflächen sind nur unvermeidbare Rodungen vorzunehmen und die Flächenversiegelung gering zu halten.*
- 4. An allen Planungen innerhalb der alten Ortslage ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.*

Die ersten beiden Punkte betreffen den Umgang mit vorhandenen Gehölzen und Bäumen. Die Verfahrensweise ist in der Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) abschließend geregelt. Folgende nachrichtliche Übernahme wird in die Ergänzungssatzung aufgenommen. Pkt. 1 und 2

**Die Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) ist zu beachten.** **Baumschutzverordnung**

Punkt drei entfällt. Bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen ist die „Bodenschutzklausel“ § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten. Vorhaben innerhalb von Ergänzungssatzungen orientieren sich am Umfeld (Einfügegebot). Pkt. 3

Weiterhin ist die Bauaufsichtsbehörde bei der Genehmigung von Vorhaben in der Pflicht zu prüfen, dass sich das Vorhaben einfügt. Wenn das Baugrundstück einer der Gebietskategorien der BauNVO zugehörig zu bewerten ist, gelten die entsprechenden Bestimmungen. Die GRZ regelt dann die Überbauung im Gebiet. Dadurch wird sichergestellt, dass die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

Der Hinweis auf die Beteiligungspflicht der Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren wird nicht aufgenommen. Die Ergänzungsfläche liegt außerhalb von Bodendenkmalverdachtsflächen. Außerdem wird die untere Denkmalschutzbehörde sowieso im Baugenehmigungsverfahren (Konzentrationswirkung) durch die untere Bauaufsichtsbehörde beteiligt. Pkt. 4

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zwingend Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich, da nicht auszuschließen ist, dass es zu entsprechenden Verstößen kommen kann. **Besonderer Artenschutz**

Andererseits ist es nicht sicher und unabwendbar, dass es zu Verstößen kommt.

Die Sicherstellung der gesetzlichen Forderungen des § 44 BNatSchG ist abhängig

vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung auf unterschiedliche Weise umsetzbar.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

**Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.** *Hinweis Artenschutz*

Verstöße gegen die Zugriffsverbote können insbesondere und wirkungsvoll durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden. *Bauzeitenregelung*

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist in der Regel über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. *ökologische Baubetreuung*

Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

## Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)