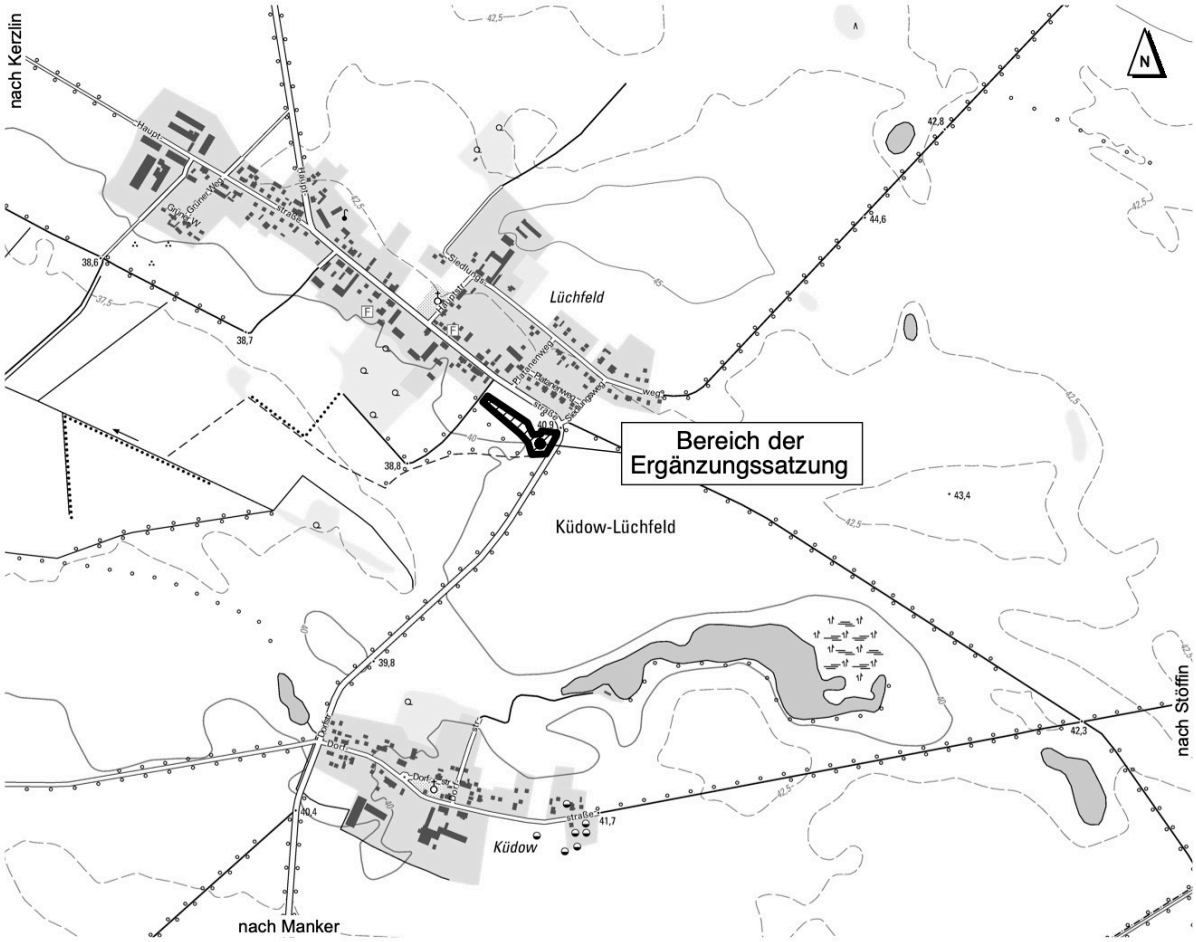
Amt Temnitz für die Gemeinde Temnitztal
Ergänzungssatzung
„Erweiterung Baugebiet An der Apfelplantage“
im Ortsteil Lüchfeld

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Entwurf der Begründung

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand: Februar 2024

Amt Temnitz
für die Gemeinde Temnitztal
Bergstraße 2
16818 Walsleben

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A.

T 756-1 / 04.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1.0 Rechtsgrundlagen 1

2.0 Anlass und Zielsetzungen der Planung 1

3.0 Übergeordnete Planungen 2

3.1 Raumordnung und Landesplanung 2

3.2 Regionalplanung 3

3.3 Flächennutzungsplan 3

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes 3

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung 4

5.1 Planungskonzeption 4

5.2 Maß der baulichen Nutzung 5

5.3 Ökologische Kompensationsmaßnahmen 6

5.4 Verkehrserschließung 6

5.5 Technische Infrastruktur 6

5.5.1 Oberflächenentwässerung 6

5.5.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser 6

5.5.3 Löschwasserversorgung 6

5.5.4 Energieversorgung / Telekommunikation 7

5.6 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten 7

5.7 Belange des Denkmalschutzes 7

6.0 Flächenbilanz 8

7.0 Belange von Natur, Landschaft und des Artenschutzes 8

7.1 Beschreibung der Ergänzungsfläche und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur 8

7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter . 10

7.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope 10

7.2.2 Schutzgut Tiere 11

7.2.3 Schutzgut Boden 11

7.2.4 Schutzgut Wasser 12

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft 13

7.2.6 Landschaftsbild /Erholung 13

7.2.7 Mensch / Gesundheit 14

7.2.8 Kultur- und Sachgüter 14

7.2.9 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 14

7.3 Grünordnerische Maßnahmen 14

7.4 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung 18

7.4.1 Grundsätze der Bilanzierung 18

7.4.1.1 Schutzgut Boden 18

7.4.2 Tabellarische Gegenüberstellung 20

8.0 Planverfahren 22

Anlage 1 - Fotodokumentation der Ergänzungsfläche und Umgebung, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Stand 01/2024

DOK 1 - Naturschutzfachliche Erstbewertung und FFH-LRT-Kartierung durch das Büro VOR-LAND – Landschafts- und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Susanne Geitz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Lüchfeld Nr. 1 „An der Apfelplantage“, Stand August 2021

DOK 2 – Geotechnischer Bericht für die Erschließung An der Apfelplantage in Küdow-Lüchfeld, erstellt durch Ing. Geologe Andreas Rott, Stand 10/2022

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.,ber. GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)

Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021 mit den entsprechenden Verordnungen.

2.0 Anlass und Zielsetzungen der Planung

Aufgrund der positiven Entwicklung des benachbarten Mittelzentrums Neuruppin und der gewerblichen Entwicklung im Bereich des Amtes Temnitz, hier insbesondere im „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“, hat sich im Amtsbereich in den vergangenen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach neuen Wohnungsbaugrundstücken ergeben, sodass entgegen landesplanerischer Prognosen die Einwohnerzahl des Amtes Temnitz seit einigen Jahren stetig ansteigt. So hat auch die Gemeinde Temnitztal Schwierigkeiten der verstärkten Nachfrage nach Bauland zu entsprechen.

Im Oktober 2022 hat der Eigentümer des Flurstücks 318 in der Flur 1 in der Gemarkung Lüchfeld bei der Gemeinde den Antrag gestellt, auf einem Teil des Flurstücks verbindliches Baurecht für Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen. Gleichzeitig hat er sich dazu bereit erklärt, alle mit der Planung und Realisierung zusammenhängenden Kosten zu übernehmen.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Lüchfeld endet auf der Nordseite der Straße „An der Apfelplantage“ (Flurstücke 311 – 316, Flur 1, Gemarkung Lüchfeld), hier auf der Rechtsgrundlage des nach §30 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Lüchfeld Nr. 1 „An der Apfelplantage“. Somit befindet sich das südlich an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „An der Apfelplantage“ angrenzende Flurstück 318 der Flur 1 in der Gemarkung Lüchfeld, auf dem das kleine Wohngebiet realisiert werden soll, in einem nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu definierenden Außenbereich, in dem regelhaft eine allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

Daraus resultiert ein Planungserfordernis. Folglich hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal in ihrer Sitzung am 24.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Lüchfeld Nr. 2 „Erweiterung Baugebiet an der Apfelplantage“ in der Gemeinde Temnitztal aufzustellen. Dieser Bebauungsplan sollte gemäß § 13b BauGB nach den Regeln des § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, in Folge einer Klage des Umweltverbands BUND gegen einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan im Rhein-Neckar-Kreis im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens, fehlte diesem Bebauungsplanverfahren fortan jedoch die Rechtsgrundlage, weshalb am 14.12.2023 durch die Gemeindevertretung zunächst die Aufhebung des im November 2022 gefassten Aufstellungsbeschlusses erfolgte. Da das Planvorhaben jedoch auch im Rahmen einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, einer sogenannten Ergänzungssatzung entwickelt werden kann, ohne dass die von der Landesplanung zugestandene – und in der Gemeinde Temnitztal bereits aufgebrauchte – wohnbauliche Entwicklungsoption in Anspruch genommen werden muss, fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal in selbiger Sitzung den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Erweiterung Baugebiet An der Apfelplantage“.

Mit der Ausweisung der Ergänzungsfläche erfolgt entsprechend eine Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand von Lüchfeld.

Planungsziel ist die Schaffung von bis zu sechs neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die Erschließung ist über die Straße „An der Apfelplantage“ bereits gesichert. Für diese Ergänzungssatzung muss eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Die zukünftige Bodenversiegelung muss durch ökologische Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Temnitztal mit dem Ortsteil Küdow-Lüchfeld ist eine amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz. Mit ihren sechs Ortsteilen liegt sie rund 12 km westlich der Fontanestadt Neuruppin und etwa 8 km östlich von Neustadt (Dosse). Über die Bundesautobahn BAB 24 (Berlin-Hamburg), Anschlussstelle "Neuruppin", sind Potsdam in ca. 70 Minuten und Berlin in ca. 60 Minuten zu erreichen. Küdow-Lüchfeld, bestehend aus den beiden Wohnplätzen Küdow und Lüchfeld, ist mit 238 Einwohnern (Hauptwohnsitz, Stand Dezember 2023) nach dem Ortsteil Wildberg der einwohnerstärkste Ortsteil der Gemeinde Temnitztal, welche 1.480 Einwohner (Hauptwohnsitz, Stand Dezember 2023) umfasst. Das gesamte Amt Temnitz hat insgesamt 5.530 Einwohner (Hauptwohnsitz, Stand Dezember 2023). Die Gemeinde befindet sich innerhalb des Mittelbereiches um das Mittelzentrum Neuruppin.

Soziale Infrastrukturen, wie die „Grundschule Am Burgwall“, eine Kindertagesstätte, ein Hort, sowie eine Allgemeinarztpraxis sind im etwa 5 km entfernten Wildberg erreichbar.

Darüber hinaus besteht eine günstige Verkehrsanbindung an das Mittelzentrum Neuruppin und die Bundesautobahn BAB 24 mit guter Erreichbarkeit des Metropolraumes Berlin.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist.

Im LEP-HR wird den Gemeinden mit Eigenentwicklung eine Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) zugestanden, sodass Temnitztal bei 1.438 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 1,44 ha zusätzliche Wohnbaufläche hat, die jedoch mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ im Jahr 2020 vollständig ausgeschöpft wurde.

Da die Ergänzungsfläche im Ortsteil Lüchfeld durch die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lüchfeld mit einbezogen werden kann, wird diese Fläche jedoch nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Temnitztal angerechnet und die Entwicklung beschränkt sich auf die Innenentwicklung.

3.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtenspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Temnitztal verfügt seit dem 14.08.2001 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung im Ortsteil Küdow-Lüchfeld in der Ortslage Lüchfeld als Wohnbaufläche dargestellt ist. Damit entspricht die Ergänzungssatzung „Erweiterung Baugebiet An der Apfelplantage“ den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Temnitztal.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Ortsteil Küdow-Lüchfeld befindet sich im Süden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und im östlichen Teil der Gemeinde Temnitztal.

Der Gemeindeteil Lüchfeld ist dörflich geprägt. Entlang der Hauptstraße im historischen Dorfkern Lüchfelds befinden sich größere ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte mit Wirtschaftsgebäuden. Die ursprünglichen Hofstrukturen sind hier klar erkennbar. Im östlichen Teil Lüchfelds befinden sich vermehrt moderne Einfamilienhäuser in lockerer Bauweise. Im Nordosten Lüchfelds befindet sich ein agrargenossenschaftlicher Betrieb. Auch ganz im Westen des Dorfes finden sich größere landwirtschaftliche Liegenschaften.

Das Satzungsgebiet befindet sich auf der Südostseite von Lüchfeld, am Ortsausgang Richtung Manker, südlich und östlich der neu angelegten Straße „An der Apfelplantage“. Das Satzungsgebiet ist durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern nördlich dieser wohngebietsinternen Straße geprägt, die über den Bebauungsplan Lüchfeld Nr. 1 „An der Apfelplantage“ realisiert wurde.

Im Nordosten wird das Satzungsgebiet durch die Straße „An der Apfelplantage“ begrenzt, im Osten durch die Kreisstraße 6805. Östlich der Kreisstraße schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich der Ergänzungsfläche grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lüchfeld Nr. 1 „An der Apfelplantage“ an, der mit Fertigstellung der Einfamilienhäuser zu einem Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Lüchfeld geworden ist. Im Süden befindet sich eine seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftete Apfelplantage mit einer Größe von etwa 0,65 ha. Östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der gesamte Ort Lüchfeld ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Auch das Satzungsgebiet selbst geht ursprünglich aus einer landwirtschaftlichen Fläche hervor. Westlich des Satzungsgebietes verläuft in Richtung Südwesten ein unbefestigter Feldweg, der den Zugang zur Apfelplantage gewährt. Westlich der Ergänzungsfläche befinden sich zudem einige größere Bäume.

Direkt westlich/nordwestlich angrenzend an das Satzungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100060 “Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit”. Etwa 250 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Dorfkirche von Lüchfeld eine Fachwerkkirche aus dem 18. Jahrhundert, deren neogotischer Backsteinturm mit Spitzhelm 1874 errichtet wurde. Vor der Kirche befindet sich ein Kriegerdenkmal.

Das Geländeniveau der Ergänzungsfläche ist relativ eben. Es liegt zwischen 39,8 m NHN im Osten und 41,3 m NHN im Norden.

Das Satzungsgebiet umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 318 der Flur 1 der Gemarkung Lüchfeld und ist etwa 5.057 qm groß. Der künftig bebaubare Bereich der Ergänzungssatzung wurde in jüngerer Vergangenheit als Pferdekoppel genutzt.

Die nördlich und westlich des Satzungsgebietes verlaufende Straße „An der Apfelplantage“ stellt sich als eine mit Pflastersteinen befestigte Straße dar.

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung

5.1 Planungskonzeption

Das Satzungsgebiet stellt eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im südöstlichen Siedlungsbereich von Lüchfeld dar und soll der Wohnnutzung dienen.

Nördlich des Satzungsgebietes endet der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Lüchfeld an der südlichen Grenze der Flurstücke 311 - 316 der Flur 1 der Gemarkung Lüchfeld. Südlich/ Südwestlich davon beginnt bisher der nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilende Außenbereich. Hier ist der Bau von Wohngebäuden nicht zulässig. Um hier Baurecht zu erhalten, werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Außenbereichsflächen auf dem

Flurstück 318 der Flur 1 der Gemarkung Lüchfeld in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lüchfeld mittels Aufstellung einer Ergänzungssatzung einbezogen.

Die Ergänzungsfläche wird über den nördlichen Teil des Flurstücks 318 zwischen der Straße „An der Apfelplantage“ im Norden, der Kreisstraße 6805 im Osten und der Apfelplantage im Süden festgesetzt. Die Grenze des Satzungsgebietes markieren im Norden und Osten jeweils die Flurstücksgrenzen, im Süden sind es die Tropfkanten der vordersten Baumreihe der Apfelplantage, im Westen wird die von der Kreisstraße abzweigende Straße „An der Apfelplantage“ als Bezugspunkt für die Abgrenzung zugrunde gelegt.

Das Satzungsgebiet hat insgesamt eine Größe von 5.057 qm, von denen im Osten des Satzungsgebietes 202 qm als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg und 351 qm als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die künftig zusätzlich überbaubare Fläche ist entsprechend 4.504 qm groß. Hier können bis zu 6 Baugrundstücke in einzeiliger Bebauung entstehen.

An der Südostecke des Satzungsgebietes liegen die Trink- und Abwasserleitungen des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz. Dieser Streifen muss daher von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Falls es später zu einem Geh- und Radwegeausbau parallel der Kreisstraße kommt, soll hier die Möglichkeit bestehen, diesen Geh- und Radweg an die kommunale Straße „An der Apfelplantage“ anzubinden. Daher wird diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Die Bebauung der Ergänzungsfläche regelt sich nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB und dem darin enthaltenen Gebot der Einfügung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Art und des Maßes in die nähere Umgebung. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es in der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzten Ergänzungsfläche möglich, darüber hinaus einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Die Gemeinde Temnitztal nutzt diese Möglichkeit, indem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zu den ökologischen Kompensationsmaßnahmen getroffen werden. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in der Ergänzungsfläche nicht getroffen, da die Zulässigkeit eines Vorhabens durch die Vorgaben des § 34 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB - einfügen der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes - ausreichend definiert ist. Die umgebende vorhandene, das Gebiet prägende Nutzung kann als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist über die im Gemeindeeigentum befindliche öffentliche Straße „An der Apfelplantage“ auf dem Flurstück 317 der Flur 1 gesichert. Dieser nördlich und westlich des Satzungsgebietes verlaufende Abschnitt der Straße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum B-Plan Lüchfeld Nr. 1 „An der Apfelplantage“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und nach seiner Rechtskraft baulich hergerichtet.

Da als ökologischer Ausgleich für die künftig durch Bebauung zulässigen Versiegelungen im Satzungsgebiet keine Entsiegelungen erfolgen können, müssen Ausgleichspflanzungen vorgenommen werden. Die erforderlichen ökologischen Ausgleichspflanzungen sollen zum Teil in der im Südosten des Satzungsgebietes festgesetzten SPE-Fläche hergestellt werden. Der übrige Teil des ökologischen Ausgleichs muss plangebietsextern, jedoch in räumlichem Zusammenhang, realisiert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „Erweiterung Baugebiet An der Apfelplantage“ wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 4.504 qm festgesetzt. Um den späteren Eigentümern der Grundstücke eine adäquate Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig den grünen Gebietscharakter zu erhalten, wird analog zu den Festsetzungen im B-Plan Lüchfeld Nr.

1 auch für die Ergänzungsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 1.801,6 qm, die mit baulichen Hauptanlagen innerhalb der Baufläche überbaut werden darf. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf diese Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Ansonsten sind die Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB zur Einfügung in die nähere Eigenart der Umgebung zu beachten.

5.3 Ökologische Kompensationsmaßnahmen

Da die Fläche bisher als ein nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich zu bewerten ist, muss eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden, um die ökologischen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der künftigen Bebauung im bisherigen unbebauten Außenbereich festzusetzen (siehe dazu Kap. 7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes). Detaillierte Erläuterungen zur Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Kapitel 7.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich.

5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden befindliche Hauptstraße Lüchfelds, die Kreisstraße K 6805, und die dort Richtung Süden abzweigende gemeindeeigene Straße „An der Apfelplantage“ (Flurstück 317, Flur 1).

Die Straße „An der Apfelplantage“ ist als Straße mit Betonsteinpflaster hergestellt.

Die Kreisstraße wird in nordwestliche Richtung zur Bundesstraße 167 geführt, über welche die Innenstadt von Neuruppin in 10 km Entfernung und die Autobahnauffahrt Neuruppin der BAB 24 in 4 km erreicht wird.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen.

5.5.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser

Die Lage der Leitungen wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

Ver- und Entsorgungsträger für Trink- und Schmutzwasser ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin – Temnitz.

5.5.3 Löschwasserversorgung

Trägerin des Brandschutzes ist das Amt Temnitz. Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

Vorsorglich sei verwiesen auf die Einhaltung der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten".

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen hier im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m^3/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

5.5.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

5.6 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Derzeit sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Altlastverdachts- bzw. Altlastenflächen oder Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).
- Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

5.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Satzungsgebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Einzeldenkmale vorhanden. Das Vorhaben befindet sich zudem außerhalb derzeit bekannter Bodendenkmale.

Direkt westlich angrenzend an die Ergänzungsfläche befindet sich jedoch das Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100060 “Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit”.

Daher sind folgende Hinweis vorsorglich anzumerken.

Im Falle des Auftretens bisher unbekannter Bodendenkmale im Zuge der Ausführung von Schachtungsarbeiten im Bereich des Vorhabens, gelten die gesetzlichen Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Insbesondere gelten die Schutzbestimmungen des § 11 i. V. m. § 7 Abs. 3 und § 12 BbgDSchG:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

6.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Satzungsgebiets erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1.	Bebaubare Fläche (Baugebiet) in der Ergänzungsfläche	4.504 qm
2.	Öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“	202 qm
3.	SPE-Fläche	351 qm
	Gesamtfläche Satzungsgebiet	**5.057 qm**

7.0 Belange von Natur, Landschaft und des Artenschutzes

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Fassung vom 29. Juli 2009) „Verhältnis zum Baurecht“ zu beachten. Demnach ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) („Ergänzungsfläche“) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

In der Eingriffsregelung nach dem BauGB ist der § 1 a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiter sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Grundlage für den Artenschutz ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Nachfolgend wird eine Beschreibung der Ergänzungsfläche und seiner Umgebung und anschließend eine Bewertung der Beeinträchtigung zu betrachtender Schutzgüter vorgenommen. Im Folgenden werden Kompensationsmaßnahmen für erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen innerhalb der Ergänzungsfläche dargestellt.

7.1 Beschreibung der Ergänzungsfläche und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur

Der Ortsteil Küdow-Lüchfeld der Gemeinde Temnitztal gehört zum Amt Temnitz und liegt zentral im Landkreis Ostprignitz Ruppin. Die Gemeinde Temnitztal mit ihren sechs Ortsteilen liegt rund 12 km westlich der Fontanestadt Neuruppin und etwa 8 km östlich von Neustadt (Dosse). Beide Städte sind über die nördlich von Küdow-Lüchfeld verlaufende Bundesstraße 167 gut erreichbar.

Das Straßenangerdorf Lüchfeld weist an vielen Stellen noch den Nutzungscharakter von Wohnen im ländlichen Raum auf, wo sich die ländliche Prägung jedoch eher durch Hobby-Landwirtschaft oder landwirtschaftlichen Nebenerwerb zeigt. Entlang der Hauptstraße im historischen Dorfkern Lüchfelds befinden sich größere ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte mit Wirtschaftsgebäuden. Die ursprünglichen Hofstrukturen sind hier klar erkennbar. Im östlichen Teil Lüchfelds befinden sich vermehrt moderne Einfamilienhäuser in lockerer Bauweise mit Ziergärten. Im Nordwesten und Nordosten Lüchfelds befinden sich agrargenossenschaftliche Betriebe. Die landschaftliche Umgebung Lüchfelds ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wiesen und Felder.

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Osten von Lüchfeld, am Ortsausgang Richtung Manker, südlich der Kreisstraße 6805 und südlich der dort neu entstandenen Wohnbebauung (B-Plan Lüchfeld Nr. 1). Die Ergänzungsfläche stellt insofern eine Erweiterung des Baugebietes „An der Apfelplantage“ dar.

Die Ergänzungsfläche umfasst das Flurstück 318 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Lüchfeld und ist ca. 0,5 ha groß.

Nördlich grenzt die Straße An der Apfelplantage und die dortige Einzelhausbebauung mit Ziergärten an, im Süden befindet sich eine etwa 0,65 ha große und seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftete Streuobstwiese.

Die Ergänzungsfläche selbst stellt sich als eine gehölzfreie Weide- bzw. Wiesenfläche dar, die in der Vergangenheit als Pferdeweide genutzt wurde, aber seit zwei Jahren weder gemäht noch beweidet wird.

Im Westen der Ergänzungsfläche verläuft, an der Streuobstwiese vorbei, in Richtung Südwesten ein unbefestigter von einer Baumreihe begleiteter Feldweg, der in die Landschaft führt. Den südlichen Abschluss der Streuobstwiese und der südöstlichen Plangebietsgrenze bildet ein Graben II. Ordnung, der zum Zeitpunkt der letzten Begehung im Januar 2024 trotz nasser Witterungsverhältnisse nicht wasserführend war.

Östlich der Ergänzungsfläche verläuft die Kreisstraße K 6805 als Allee. Nördlich des Baugebietes An der Apfelplantage weist die Kreisstraße eine lückige Baumreihe auf.

Eine Bestandsaufnahme der Biotope und Nutzungen erfolgte im April 2020 und Oktober 2023. Folgende Biotop- und Nutzungstypen (laut Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007) sind im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden:

- Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ – 12261)
- Straße mit Pflasterdecke (OVSB – 12612)
- Frischweide (GMW – 05111)
- aufgelassene Streuobstwiese (BSA – 07173)
- Graben (FG – 01130)
- unbefestigter Weg (OVWO – 12651)
- Grabeland (PGG – 10112)
- Intensiväcker (LI – 09130)
- Allee (BRAG – 071411)
- Baumreihe (BRRL – 071422)

Eine Fotodokumentation liegt dieser Begründung als **Anlage 1** bei.

7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter

7.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bei der ehemaligen Weidefläche innerhalb der Ergänzungsfläche handelt es sich um entwässertes Feuchtgrünland im Ruderalstadium, begünstigt durch Standweide und auch Stickstoffeinträge. Es dominieren hier inzwischen nitrophile Arten wie: Große Brennnessel, Gewöhnlicher Löwenzahn, Wiesen-Sauerampfer, Ackerkratzdistel, Kerbel, Melde, Vogelmiere, Kreuzkraut, Gewöhnliche Kratzdistel, Gundermann. Die Zusammensetzung der Arten entspricht keinem FFH-Lebensraumtyp. Durch die Umstellung der Grünlandbewirtschaftung in den letzten 15 Jahren (früher Mähwiese, dann lange Zeit Pferdekoppel als Standweise) hat sich der Lebensraum maßgeblich verändert. Durch die Nutzungsintensivierung und -änderung ging der ehemals hier anzutreffende FFH-LRT 6510 „magere Flachland-Mähwiese“ verloren (**DOK 1**). Die Biotopstruktur wurde aktuell als Frischweide kartiert. Ihr wird ein allgemeiner ökologischer Wert zugeordnet.

Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Jedoch befindet sich südlich benachbart zur Ergänzungsfläche eine aufgelassene Streuobstwiese mit 110 Apfelbäumen (Altbäume), die als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert wurde und damit einen besonderen ökologischen Wert aufweist. Aufgrund der Nutzungsaufgabe und des jahrelangen Pflegemangels ist die Große Brennnessel mittlerweile auf 70% der Fläche vorhanden und der Unterwuchs entspricht dem FFH-LRT 6510 nicht mehr. Aufgrund nicht durchgeführter Pflege- und Erhaltungsschnitte sind die Altbäume in einem zum Teil instabilen und wenig vitalen Zustand.

Die Ergänzungsfläche grenzt direkt an die nördlichste Obstbaumreihe. Die künftigen Wohngrundstücke werden hier enden. Damit soll eine Nutzungsintensivierung und -änderung, die das Biotop nachteilig beeinflussen können (z.B. Verlust des Schutzstatus herausgelöster Bäume, Entwicklung eines artenarmen Scheerrasens bei Hausgartennutzung), verhindert werden. Dem gesetzlichen Biotopschutz wird somit Rechnung getragen und die Planung stellt dahingehend keinen Widerspruch dar.

Durch die Planung geht die Frischweide in der gesamten Ergänzungsfläche auf 0,5 ha verloren. Der Verlust wird aufgrund der allgemeinen Wertigkeit als nicht erheblich bewertet. Durch die Anlage von Hausgärten werden neue Biotopstrukturen von allgemeinem ökologischen Wert geschaffen.

Um den Fortbestand der Streuobstwiese zu sichern, ist geplant den großflächigen Obstbestand als Gemeinschaftsfläche für das neue Wohngebiet zu nutzen. Dafür soll ein Pflegekonzept, das die Pflege der Altbäume, die Nachpflanzung junger Bäume und die Nutzung durch extensive Beweidung oder Mahd sowie zulässige und nichtzulässige Handlungen regelt, erarbeitet werden.

Neben dem Erhalt des Obstbaumbestandes ist das Entwicklungsziel damit verbunden den Unterwuchs durch entsprechende Pflegemaßnahmen aufzuwerten und durch Aushagerung den dominanten Bewuchs mit nitrophilen Arten einzudämmen. Ziel wäre hier die Entwicklung der Fläche/des Unterwuchses wieder hin zum FFH-LRT 6510 „magere Flachland-Mähwiese“ (Regeneration). Diese Maßnahme dient der Schaffung eines wertvollen Biotoptypes, der den Biotopverlust der Frischweide von allgemeinem Wert durch die Planung „überkompensiert“.

➔ Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf die Schutzgüter Pflanzen und Biotope verursacht.

7.2.2 Schutzgut Tiere

Grundlage für den Artenschutz sind die §§ 39 und 44 des BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Nachfolgend werden die Habitatpotentiale der Ergänzungsfläche für die planungsrelevanten Arten/Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen grundsätzlich abgeschätzt:

Eine potentielle Besiedlung mit Wiesen- und Bodenbrütern wird auf der Ergänzungsfläche aufgrund der geringen Größe und der Insellage zwischen der bestehenden Bebauung und den Bäumen der Streuobstwiese als eher gering eingeschätzt. Gehölze sind innerhalb der Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Damit hat die Fläche selbst keine Bedeutung für Baum- und Gebüschbrüter. Als Nahrungsfläche für an Siedlungsbereiche angepasste Singvögel hat die Fläche ggf. eine Bedeutung. Diese Funktion wird durch die künftige Bebauung eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig verloren, denn auch die künftigen Gärten bieten Nahrungsflächen. Des Weiteren stehen Ausweichflächen angrenzend zur Verfügung.

Habitatstrukturen für Amphibien (Laichgewässer, Winterquartiere) sind innerhalb der Ergänzungsfläche oder unmittelbar angrenzend mit dem Graben an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Da er nur zeitweise wasserführend ist, wird ihm nur ein eingeschränktes Potential zugeordnet.

Die Biotope der Ergänzungsfläche weisen keine typischen Strukturmerkmale für geeignete Lebensräume der Artengruppe der Reptilien auf. Das Habitatpotential für Zauneidechsen oder andere Reptilien wird daher ebenfalls als sehr gering eingeschätzt.

Innerhalb der Ergänzungsfläche gibt es keine Habitatpotentiale in Gebäuden oder Bäumen für Fledermäuse. Die Fläche kann jedoch zum Überfliegen und als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen. Im Falle der Bebauung wird diese Funktion eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig verloren. Ausreichend Ausweichflächen sind direkt angrenzend vorhanden.

Die Ergänzungsfläche und seine nördliche und westliche Umgebung als siedlungsgeprägter Bereich mit Einzelhausgrundstücken, Ziergärten und Brachflächen bietet an besiedelte Bereiche angepasste Tierarten mit geringer Störungsempfindlichkeit Lebensraum.

Die südlich benachbarte Streuobstwiese stellt einen reichhaltigen Lebensraum für Baum- und Höhlenbrüter, als auch Insekten dar. Da die künftigen Wohngrundstücke nördlich der Streuobstwiese enden, ist diese von der Planung nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Belange sind bei der Erstellung des Pflegekonzeptes zu berücksichtigen.

Da das angetroffene Wiesenbiotop keinem FFH-LRT zuzuordnen ist, werden hier keine weiteren Anforderungen an die Planung hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes gestellt.

- ➔ Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Tiere verursacht.

7.2.3 Schutzgut Boden

Die Ergänzungsfläche weist keine Bestandsversiegelungen auf.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Versiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen (u.a. Lebensraumfunktion, Ertragsfunktion, Filterfunktion, Pufferfunktion) betroffen.

Die Planung sieht für den Bereich des Bebauungsplanes die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Die überbaubare Fläche ist 4.504 qm groß. Damit ist eine Versiegelung

bis zu 1.801,6 qm zulässig, die als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu bewerten sind.

Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist daher nicht zulässig.

Im Plangebiet kommen natürlicherweise Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel und -lehm): Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen vor (geologische Übersichtskarte Brandenburg 1:300.000). Ein im Rahmen der Herstellung der Erschließung An der Apfelplantage erstellter Geotechnischer Bericht (**DOK 2**) bestätigt dies: „Die Geländedeckschicht bildet eine 0,30 m bis 0,40 m starke Lage Mutterboden. Darunter folgte eine Wechsellagerung aus nichtbindigen und schwach bindigen Sanden sowie Geschiebelehm.“

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden damit Böden allgemeiner Funktionsausprägung überplant.

Bodengefährdungen durch Kontamination, Altlasten o.ä. im B-Plangebiet sind nicht bekannt.

➔ Ausgleichmaßnahmen werden notwendig und in Kapitel 7.3 beschrieben und in Kapitel 7.4 bilanziert.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Für den Wasserhaushalt besitzt die Fläche aufgrund der mäßig durchlässigen Bodensubstrate (hoher Lehmanteil) eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate sowie Puffer- und Filtereigenschaften.

Der Geologische Bericht (**DOK 2**) trifft hinsichtlich der hydrologischen Verhältnisse folgende Aussagen: „Der Grundwasserspiegel wurde bei den Bohrungen nicht angeschnitten. Laut hydrologischer Karte soll dieser in einer Höhe von +36,50 m NHN liegen. Auf das Gelände bezogen entspricht das einer Tiefe von etwa 4,50 m. Über den geringer durchlässigen Schichten und auf der Geländeoberfläche kann es bei starken und/oder lang anhaltenden Regenfällen sowie zur Schneeschmelze zur Stauwasserbildung kommen. Im Geschiebelehm ist mit dem Vorhandensein von sandigen, wasserführenden Schichten zu rechnen.“

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung weitergehend behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist (§ 54 Abs. 3 BbgWG). Der Ausschluss der Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ ist in diesem Zusammenhang als Minderungsmaßnahme zu bewerten.

Weiterhin ist das Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken selbst zu versickern (§ 54 Abs. 3 BbgWG).

Das anfallende Niederschlagswasser muss auch nach Planrealisierung innerhalb der Plangebietsfläche zur Versickerung geführt werden. Da die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens (lehmig) eingeschränkt ist, ist im Rahmen der Planrealisierung zu prüfen, ob die unversiegelten Grünflächen ausreichend dimensioniert sind, oder inwieweit Mulden vorzusehen sind, um das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend mit dem Graben II. Ordnung vorhanden. Dieser ist von der Planung nicht betroffen. Wasserrechtliche Vorgaben sind einzuhalten.

➔ Durch die Planung entsteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser.

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Plangebiet werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Lüchfeld oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (Agrarlandschaft als Kaltluftbilder) auftreten. Klimatische Änderungen werden sich ausschließlich im mikroklimatischen Bereich innerhalb der Ergänzungsfläche bewegen und kaum spürbare Auswirkungen haben.

➔ Die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird durch die geplante Maßnahme nicht erheblich gemindert.

7.2.6 Landschaftsbild /Erholung

Lüchfeld weist im Kern der Ortslage eine landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur (Einfamilienhäuser mit Hofstellen) auf und hat einen hohen Wert für das Orts- und Landschaftsbild. Die Ortsrandlage hingegen ist als Erweiterung durch den Neubau von Einfamilienhäusern mit Ziergärten geprägt und hat nur eine allgemeine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das Plangebiet selbst stellt sich als ehemalige Weidefläche dar, die seit der Entwicklung der nördlich angrenzenden Wohnnutzung nicht mehr genutzt wird. Durch die nördlich und westlich benachbarte Bebauung sowie die Lage an der Kreisstraße ist das Plangebiet bereits baulich vorgeprägt.

Südlich grenzt eine aufgelassene Streuobstwiese als die Landschaft prägende und für den ländlichen Raum typische Struktur an. Sie ist für das Landschaftsbild als positiv zu bewerten. Die Streuobstwiese ist nicht mehr in Nutzung und der Unterwuchs ungemäht. Sie wird derzeit nicht gärtnerisch genutzt und die Eignung zu Erholungszwecken ist stark eingeschränkt.

Das Plangebiet selbst hat auch keine Bedeutung für die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Eine besondere Eignung ist nicht gegeben. Westlich des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Weg entlang der Streuobstwiese Richtung Süden, der auch weiter in die Landschaft führt. Diese Wegebeziehung bleibt unverändert erhalten und nutzbar. Mit Planrealisierung wird eine neue Wegeverbindung geschaffen: In Verlängerung der Erschließungsstraße An der Apfelplantage bildet die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ die Grundlage das neue Baugebiet Richtung Osten an die Kreisstraße und einen dort geplanten Radweg anzuschließen.

Insgesamt stellt die Planung, die die Möglichkeit des Baus von bis zu sechs Einzelhäusern vorbereitet und die nördlich vorhandene Bebauung spiegelt, eine schlüssige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche dar, so dass sich die geplante Bebauung auch nachvollziehbar in den Bestand einfügt.

Anpflanzgebote sollen eine Mindesteingrünung der Grundstücke gewährleisten.

Ein Konzept zur Revitalisierung der Streuobstweise soll den langfristigen Erhalt dieser wertvollen Struktur sicherstellen und die Wiedernutzbarmachung den Erholungswert für die Anwohner und auch die Allgemeinheit steigern.

➔ Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch verursacht. Der Erholungswert wird mit Planrealisierung gesteigert.

7.2.7 Mensch / Gesundheit

Die Auswirkungen auf den Menschen sind durch Schaffung von maximal sechs Wohnhäusern positiv für die zu erwartenden Nutzer. Negative Auswirkungen auf umliegende Bewohner sind nicht bzw. nur bedingt in der Bauphase durch Lärm zu erwarten.

7.2.8 Kultur- und Sachgüter

Im Satzungsgebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Einzeldenkmale vorhanden. Das Vorhaben befindet sich zudem außerhalb derzeit bekannter Bodendenkmale.

Direkt westlich angrenzend an die Ergänzungsfläche befindet sich jedoch das Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100060 “Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit”.

Daher wird vorsorglich auf die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) hingewiesen.

7.2.9 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nationale und europäische Schutzgebiet befinden sich in mind. 3 km Entfernung der Ergänzungsfläche und sind von der Planung nicht betroffen.

7.3 Grünordnerische Maßnahmen

Zur naturschutzfachlichen Optimierung der Planung werden folgende Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe festgesetzt bzw. - soweit es sich um extern umzusetzende Maßnahmen handelt - im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal, und dem Vorhabenträger geregelt.

SPE-Fläche mit dem Entwicklungsziel „Gehölzpflanzung“

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) ist eine mehrschichtige Gehölzpflanzung anzulegen.

Die Gehölzfläche ist mit standortgerechten heimischen freiwachsenden Gehölzen anzulegen. Die Sträucher sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 m^2 Pflanzfläche zu pflanzen. Folgende Pflanzqualität (Baumschulware) ist mindestens zu verwenden: Strauch mind. 4-triebig, 60-100 cm Höhe; Heister, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen enthält die Artenliste.

Artenliste			
Empfehlung standortgerechte Sträucher		Empfehlung standortgerechte Laubbäume als Heister	
Deutscher Name	**Botanischer Name**	**Deutscher Name**	**Botanischer Name**
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Feld-Ahorn	*Acer campestre*

Haselnuss	*Corylus avellana*	Wild-Apfel	*Malus sylvestris agg.*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Wild-Birne	*Pyrus pyraster agg.*
Eingriffliger Weiß-dorn	*Crataegus monogyna*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Rotdorn	*Crataegus laevigata*	Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Gem. Traubenkirsche	*Prunus padus*	Winter-Linde	*Tilia cordata*
Schlehe	*Prunus spinosa*	Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Kreuzdorn	*Rhammnus cathartica*	Feld-Ulme	*Ulmus minor*
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera agg.*	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Filz-Rose	*Rosa tomentosa agg.*	Hainbuche	*Carpinus betulus*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*		
Eberesche	*Sorbus aucuparia*		
Gem. Schneeball	*Viburnum opulus*		

Begründung: Die Fläche dient der Umsetzung eines Teils des ökologischen Ausgleichs (Eingriff Boden durch Versiegelung) am Eingriffsort. Die landschaftliche Einbindung des Plangebietes soll durch die Begrünung des Ortsrandes sichergestellt werden. Mit der Realisierung der Pflanzung wird ein typischer Übergang von der Wohnbebauung zur freien Landschaft geschaffen.

gesetzl. Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten

Für das Satzungsgebiet wird geregelt, dass die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

Begründung: Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und des Landschaftsbildes soll die Anlage von ökologisch als negativ zu bewertenden Schottergärten ausgeschlossen werden. Dem Minimierungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzung ist eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

Vorgaben für die Herstellung von offenen Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen

Die Herstellung offener Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen ist grundsätzlich nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Das heißt, als Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in größerem Umfang eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, wie zum Beispiel Pflaster mit offenen, mind. 1 cm breiten Fugen auf Sand- /Schotterunterbau, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Rasenklinker o.ä..

Begründung: Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

externe Maßnahmen

Pflanzung von Straßenbäumen An der Apfelplantage

Auf der südlichen Seite der Erschließungsstraße An der Apfelplantage sind in der im Bebauungsplan Lüchfeld Nr. 1 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 5 straßenbegleitende Bäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzstandorte sind in Abhängigkeit der Lage der geplanten Grundstückszufahrten und der sonstigen Erschließungsbedarfe festzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll mindestens 10 m betragen, um eine artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Als Pflanzqualität ist mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang 16-18 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zu verwenden sind standortgerechte Arten, die eine Eignung als Straßenbaum aufweisen.

Die Anlage der vorgenannten Pflanzungen sowie deren Entwicklungspflege ist durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die Umsetzung und langfristige Pflege ist im städtebaulichen Vertrag zwischen Amt Temnitz und Vorhabenträger zu regeln.

Begründung: Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zum teilweisen Ausgleich der zulässigen Versieglung und des damit verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Boden. Gleichzeitig werden ökologisch wertvolle Strukturen geschaffen, die der Biotopanreicherung dienen, die Artenvielfalt erhöhen und der Entwicklung naturnaher Lebensräume auch als Trittsteinbiotop dienen. Straßenbäume stellen ein positiv prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes dar und sollen das neue Wohngebiet positiv prägen.

Entwicklung und Pflege der Streuobstwiese

Für die Nutzungsaufnahme der aufgelassenen Streuobstwiese (Flurstück 318 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Lüchfeld) ist ein Pflegekonzept zu erarbeiten. Zu regeln sind die Pflege der Altbäume (Erhaltungs-, Stabilisierungsschnitte), der Umgang mit Totholz, die Nachpflanzung junger Bäume, die Bewirtschaftung des Unterwuchses durch extensive Beweidung oder Mahd sowie zulässige und nichtzulässige Handlungen.

Neben dem langfristigen Erhalt des Obstbaumbestandes ist das Entwicklungsziel damit verbunden den Unterwuchs durch entsprechende Pflegemaßnahmen aufzuwerten und durch Aushagerung den dominanten Bewuchs mit nitrophilen Arten einzudämmen. Ziel wäre hier die Entwicklung der Fläche/des Unterwuchses wieder hin zum FFH-LRT 6510 „magere Flachland-Mähwiese“.

Artenschutzfachliche Aspekte sind zu beachten.

Begründung: Nur durch die Wiederaufnahme der Pflege der Streuobstwiese kann das gesetzlich geschützte Biotop langfristig erhalten und entwickelt werden. Die vollständige Nutzungsaufgabe führt langfristig zum Verlust des Biotops.

Die multifunktionale Maßnahme wirkt sich auf den Biotoperhalt, die Artenvielfalt, die Lebensraumstärkung, den Erhalt eines das Orts- und Landschaftsbild prägenden Elements, die Erhöhung des Erholungswertes und damit positiv auf alle Schutzgüter aus.

Die Anrechenbarkeit der Maßnahme auch für den Ausgleich des Eingriffs in den Boden durch Versiegelung ist mit der UNB im Rahmen der formellen Beteiligung abzustimmen.

alternativ

Umwandlung von Intensivacker in extensives Grünland

In der Größe von mindestens 2.750 qm soll die Umwandlung von Intensivacker in extensiv bewirtschaftetes Grünland erfolgen.

Eine geeignete Fläche wird derzeit akquiriert.

Für die dauerhafte Pflege gelten folgende Vorgaben:

- kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln
- extensive Nutzung als Wiese oder Weide, 1-2 schürige Mahd oder geringe Besatzdichte
- Abräumen des Mähgutes
- Kenntlichmachen der Fläche durch Abpflocken mit z.B. Eichenpfählen

Begründung: Durch die Extensivierung der Nutzung und die Entwicklung einer Dauergrünlandfläche erfolgt eine Bodenaufwertung und somit ein Ausgleich des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Boden durch die zulässige Versiegelung. Zusätzlich entstehen eine neue Nahrungsfläche sowie ein Ersatzlebensraum für heimische Vogelarten.

Hinweise zur Umsetzung, Pflege und Sicherung der Maßnahmen:

Der Vorhabenträger ist für die Umsetzung der internen und externen Maßnahmen verantwortlich. Ihre Realisierung hat mit Beginn der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung zu erfolgen.

Die Regelungsbedarfe zur Umsetzung der externen Maßnahmen sowie deren langfristige Pflege sind im städtebaulichen Vertrag zwischen Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal, und dem Vorhabenträger zu vereinbaren. Der Vertrag ist vor öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Ergänzungssatzung zu schließen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie dem Amt Temnitz nachzuweisen.

Zur langfristigen Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme kann deren grundbuchliche Sicherung notwendig werden.

Hinweise zum Artenschutz:

Artenauswahl

Um die Ziele des Artenschutzes zu erreichen und eine weitere Entwertung als Lebensraumes zu vermeiden, sind für Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) ausschließlich gebietseigene und für diesen Standort geeignete Arten zu verwenden.

Auch für Staudenpflanzungen und Grünansaaten ist einheimische und standortangepasste Ware aus dem Herkunftsgebiet „Ostdeutsches Tiefland" (Regiosaatgut des Herkunftsgebietes 4) zu verwenden.

Für Obstgehölze sollten möglichst regional- bzw. ortstypische Sorten gewählt werden.

Artenschutzmaßnahmen am Gebäude

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind Ansiedlungen von Gebäudebrütern nicht auszuschließen. Aufgrund dessen ist durch den/die Bauherren zu sondieren, inwieweit an den neuen Gebäuden Ansiedlungsmöglichkeiten für z.B. Mehl- und Rauchschwalben durch entsprechende Anstriche, Fassadenputze, Rauputzstreifen im Traufbereich zugelassen bzw. entsprechende Angebote an Nist-, Rast- und Schlafplätze (s.a. BfN-Gebäudebrütende Tierarten 2016) an/in dem Neubau grundsätzlich bautechnisch vorgesehen werden können. In diesem Zusammenhang ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Sinne des Insektenschutzes ist zu beachten, dass Beleuchtungen, vor allem der Wege/Zufahrten/Straßen, nicht heller als unbedingt notwendig sein dürfen (DIN EN 13201 beachten) und auf das erforderliche Maß beschränkt werden. Beleuchtung sollte grundsätzlich insektenfreundlich gestaltet werden und nicht in die freie Landschaft strahlen. Es ist auf eine gute Abschirmung zu achten, um zu vermeiden, dass mehr Fläche als unbedingt notwendig beleuchtet wird.

Die Lichttechnische Gesellschaft und die Fördergemeinschaft für gutes Licht empfehlen Natriumdampflampen wegen des geringen Energieeinsatzes, der höchsten Lichtausbeute und der geringen Anziehung von vor allem nachtaktiven Insekten. Deshalb sind diese besonders an wenig frequentierten und naturnahen Straßen/Wegen bevorzugt einzusetzen.

7.4 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

7.4.1 Grundsätze der Bilanzierung

7.4.1.1 Schutzgut Boden

Die HVE Brandenburg schlägt zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Boden (bei Böden allgemeiner Funktionsausprägung) beispielhaft folgende Bilanzierungsansätze vor:

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung
Entsiegelung	1,0 / 0,5
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	3,0 / 1,5
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0

Abb.: Auszug aus der HVE Brandenburg - Faktoren bei der Kompensation von Versiegelungen / Teilversiegelungen

Aus den Grundsätzen der HVE geht hervor, dass die Kompensation für Eingriffe in das Schutzgut Boden flächenbasiert erfolgt, das heißt, es sind die Bodenfunktionen in der Fläche aufzuwerten. Bei Gehölzpflanzungen ist der durchwurzelbare Raum entscheidend. Nach der HVE kann die Bodenversiegelung auf Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung durch flächige Gehölzpflanzungen mit dem Faktor 2 ausgeglichen werden. Das heißt, zum Ausgleich für 1 qm Versiegelung sind 2 qm flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Extensivierung von bisher intensiv genutztem Acker wird ebenfalls mit dem Faktor 2 angerechnet.

Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme

Um die ökologischen Ausgleichspflanzungen mit Bezug zum Plangebiet umsetzen zu können, soll auch die Pflanzung von Bäumen zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung angerechnet werden, zu der die HVE jedoch keine Aussagen trifft.

Laut gängiger Praxis wird von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Laubbaumes in der für Ersatzbäume vorgesehenen Qualität HSt 2x verpflanzt StU 10-12 cm statt der Anlage einer 50 qm großen Gehölzfläche angerechnet (Gleichsetzung des durchwurzelbaren Raums 1:1, flächige Gehölzpflanzung : Baum).

Da entlang der Verkehrsfläche die Pflanzung von Bäumen in der höheren Qualität HSt 3xv StU 16-18 cm festgelegt wird, wird hier die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume entsprechend verringert. Die Planung schlägt vor, 1 Baum dieser Qualität statt der Anlage einer 100 qm großen Gehölzfläche anzurechnen.

Bezogen auf die Versiegelung gleicht 1 Baum in der Pflanzqualität Hst. 2xv StU 10-12 cm eine zulässige Versiegelung von 25 qm aus und ein Baum in der Pflanzqualität Hst. 3xv StU 16-18 cm eine zulässige Versiegelung von 50 qm.

langfristige Pflege und Entwicklung der Streuobstwiese

Die Anlage einer Streuobstwiese wird entsprechend der oben beschriebenen Faktoren als Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in den Boden durch Versiegelung anerkannt. Entsprechend soll die langfristige Pflege und Entwicklung (Nachpflanzungen) der bereits bestehenden, aber stark vergreisten aufgelassenen Streuobstwiese ebenfalls angerechnet werden. Denn die erfolgte vollständige Nutzungsaufgabe führt zum vorzeitigen Ableben das Biotops.

Eine Abstimmung darüber soll mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgen.

7.4.2 Tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichsmaßnahme	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahme
Pflanzen und Biotope	Der Verlust der Frischwiese wird als nicht erheblich bewertet	kein Ausgleich notwendig	Verbesserung der Biotopstruktur durch Pflege und Entwicklung der benachbarten Streuobstwiese (Pflege und Aufwertung des Unterwuchses wiegt den Verlust der Frischwiese auf)
Tiere	Kein Eintreten eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG	FCS - Maßnahmen werden nicht notwendig	Verbesserung Lebensraumsituation für die Fauna durch Pflege und Entwicklung der benachbarten Streuobstwiese
Boden	1.801,6 qm Mehrversieglung sind als erheblicher Eingriff zu bewerten	Pflanzung 5 Straßenbäume (HSt 3xv StU 16-18 cm): 2 x 50 qm = 250 qm Anlage SPE-Fläche 351 qm / 2 = 175,5 qm *Es verbleibt ein Defizit von 1.376,1 qm Versiegelung. Eine Abstimmung mit der UNB, ob die Pflege und Entwicklung der 6.500 qm großen Streuobstwiese hier als Ausgleich angerechnet werden kann, oder die Extensivierung von 2.750 qm Intensivacker*	Zulässigkeit teilversiegelter Flächen

		umgesetzt wird, muss im Rahmen von §3(2) BauGB erfolgen.	
Wasser	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	Regenwasserversickerung Zulässigkeit teilversiegelter Flächen
Klima/Luft	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	Regenwasserversickerung Zulässigkeit teilversiegelter Flächen Anpflanzgebote
Landschaftsbild / Erholung	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	Pflege und Entwicklung der benachbarten Streuobstwiese als Landschaftsbild prägende Struktur
Mensch / Gesundheit	kein erheblicher Eingriff	kein Ausgleich notwendig	Pflege und Entwicklung der benachbarten Streuobstwiese zur Erhöhung der Erholungsqualität
Kultur- und Sachgüter	Belange sind nicht betroffen	--	
Schutzgebiete	nicht betroffen	--	

Nach Umsetzung der Anpflanzgebote verbleibt ein Defizit von 1.376,1 qm Versiegelung, das ausgeglichen werden muss. Eine Abstimmung mit der UNB, ob die Pflege und Entwicklung der 6.500 qm großen Streuobstwiese hier als Ausgleich angerechnet werden kann, oder die Extensivierung von 2.750 qm Intensivacker umgesetzt wird, muss im Rahmen von §3(2) BauGB erfolgen.

8.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal hat in ihrer Sitzung am 24.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Lüchfeld Nr. 2 „Erweiterung Baugebiet an der Apfelplantage“ in der Gemeinde Temnitztal aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Temnitz am 14.12.2022 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan sollte gemäß § 13b BauGB nach den Regeln des § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, in Folge einer Klage der Umweltvereinigung BUND gegen einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan im Rhein-Neckar-Kreis im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens, fehlte diesem Bebauungsplanverfahren jedoch fortan die Rechtsgrundlage, weshalb in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am 14.12.2023 zunächst die Aufhebung des im November 2022 gefassten Aufstellungsbeschlusses erfolgte. Da der auf dem Flurstück 318 der Flur 1 der Gemarkung Lüchfeld im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich befindliche Bereich des Planvorhabens auch über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt werden kann, wurde in selbiger Sitzung ein separater Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Erweiterung Baugebiet An der Apfelplantage“ gefasst.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am __.__.2024 ist geplant den Entwurf der Ergänzungssatzung zu beschließen. Gleichzeitig soll beschlossen werden, den Entwurf für die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu verwenden.

Thomas Kresse

Der Amtsdirektor