

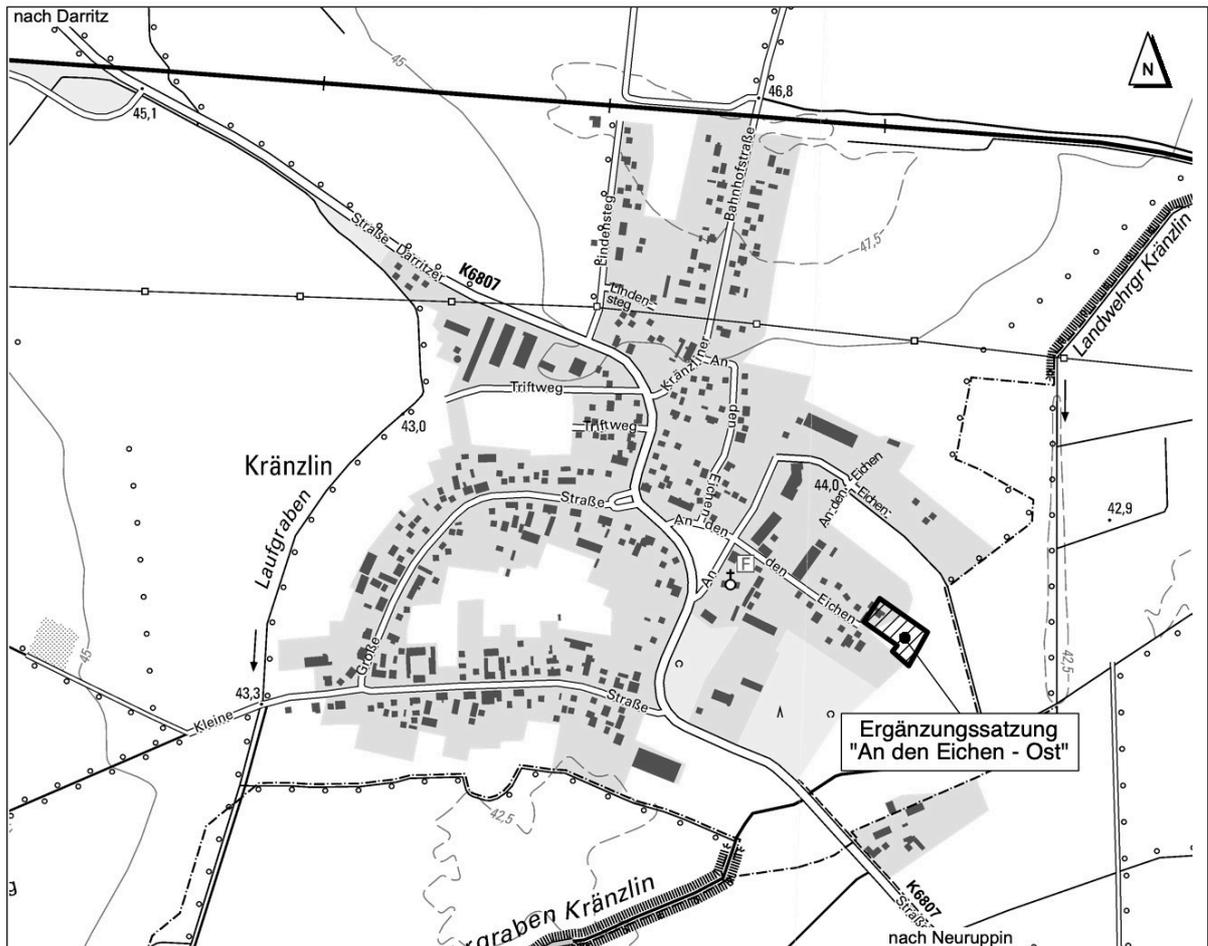
Amt Temnitz für die Gemeinde Märkisch Linden

Ergänzungssatzung „An den Eichen - Ost“ im Ortsteil Kränzlin

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: September 2023

Amt Temnitz
für die Gemeinde Märkisch Linden
Bergstraße 2
16818 Walsleben

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99 0
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.

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	2
3.3	Flächennutzungsplan	3
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	4
5.0	Inhalt der Ergänzungssatzung	4
5.1	Planungskonzeption	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Ökologische Kompensationsmaßnahmen	5
5.4	Verkehrerschließung	5
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	6
5.6	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	6
5.7	Belange des Denkmalschutzes	7
6.0	Flächenbilanz	7
7.0	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes	7
7.1	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstrukturen	8
7.2	Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter	9
7.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	9
7.2.2	Schutzgut Tiere	9
7.2.3	Schutzgut Boden.....	10
7.2.4	Schutzgüter Wasser und Klima/Luft.....	11
7.2.5	Schutzgut Landschaftsbild / Mensch	11
7.2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
7.2.7	Schutzgebiete	12
7.3	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	12
7.4	Grünordnerische Maßnahmen	14
7.4.1	Maßnahmen des Ausgleichs.....	14
7.4.2	Maßnahmen der Vermeidung/Minderung	16

7.4.3	Hinweise zum Artenschutz:	16
8.0	Planverfahren	17

Anlage 1: Fotodokumentation der Ergänzungsfläche und seiner Umgebung,
Bestandsaufnahme 08/2023

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 vom 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 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

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)

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 Märkisch Linden Schwierigkeiten der verstärkten Nachfrage nach Bauland zu entsprechen.

Im November 2022 hat der Eigentümer des Flurstücks 23/1 der Flur 5 der Gemarkung Kränzlin 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.

Das Flurstück 23/1 der Flur 5 in der Gemarkung Märkisch Linden, auf dem die Wohnbaugrundstücke entstehen sollen, befindet sich jedoch in einem nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu definierenden Außenbereich, in dem regelhaft eine allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig ist, die jedoch an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kränzlin anschließt.

Diese Fläche stellt insofern eine Situation dar, für welche der Bundesgesetzgeber das Instrument einer nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellenden Satzung zur Einbeziehung

einer Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, einer sogenannten Ergänzungssatzung, geschaffen hat.

In der Folge wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 15.05.2023 beschlossen für die Fläche, am nordöstlichen Ende der Straße „An den Eichen“, eine Ergänzungssatzung aufzustellen. Mit der Ausweisung der Ergänzungsfläche erfolgt entsprechend eine Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand von Kränzlin.

Planungsziel ist die Schaffung von bis zu drei neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die Erschließung ist über die Straße „An den Eichen“ bereits gesichert. Für diese Ergänzungssatzung muss eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Die zukünftige Bodenversiegelung muss durch die Anpflanzung von Gehölzen und/ oder Bäumen ausgeglichen werden. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen müssen plangebietsintern umgesetzt werden.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Märkisch Linden ist eine der sechs Gemeinden des 1992 neu gebildeten Amtes Temnitz. Das Amt Temnitz mit insgesamt 5.521 Einwohnern (Stand Dezember 2022) besteht aus den Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal und Walsleben. Der Verwaltungssitz des Amtes befindet sich in Walsleben. Die Gemeinde Märkisch Linden zählt 1.289 Einwohner (Stand Dezember 2022).

Der Ortsteil Kränzlin ist mit 545 Einwohnern (Stand Dezember 2022) der größte Ortsteil der Gemeinde Märkisch Linden und befindet sich 3 Kilometer westlich der Kreisstadt Neuruppin östlich der Bundesautobahn BAB 24 (Berlin – Hamburg). Die Fontanestadt Neuruppin übernimmt die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge für die Gemeinde Märkisch Linden. Die Bundeshauptstadt Berlin sowie die Landeshauptstadt Potsdam sind per Kfz über die A 24 und die A 10 in etwa 1 h Fahrzeit zu erreichen.

Der Ortsteil Kränzlin verfügt über eine moderne Kindertagesstätte und ist in Verbindung mit seiner unmittelbaren Nähe zum Mittelzentrum Neuruppin ein bevorzugter Wohnstandort für junge Familien.

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 Märkisch Linden bei 1.223 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 1,22 ha zusätzliche Wohnbaufläche hat. Die Entwicklungsoption wurde mit dem im Juni 2022 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ jedoch vollständig ausgeschöpft, sodass das Entwicklungspotenzial Kränzlins im Wesentlichen in der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 liegt.

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)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

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

Um eine raumbedeutsame Inanspruchnahme schützenswerter Flächen zu verhindern, die bestehende Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW), sind Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 8 "Ruppiner Feldmark und Seenlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW).

Die Planung begründet dahingehend keinen Widerspruch.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in seiner Erstfassung für die Gemeinde Märkisch Linden ist seit dem 26.06.2003 wirksam. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernsiedlungsfläche von Kränzlin, südlich eines landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes eine als SPE-Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellte Fläche in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und Fläche für Landwirtschaft geändert. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 25.06.2016 rechtswirksam.

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, wurde der ursprüngliche Flächennutzungsplan vollständig überarbeitet. Ziel der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Märkisch Linden zu schaffen, die im Rahmen der von der Landesplanung der Gemeinde zugestandenen wohnbaulichen Eigenentwicklungen möglich sind. Dieses sind dann im Wesentlichen Wohnbauflächen, die dann im Rahmen von nach § 34 BauGB aufzustellenden Satzungen entwickelt werden können.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden ist mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin am 27.10.2021 im Amtsblatt des Amtes Temnitz rechtswirksam geworden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Märkisch Linden wurde im Dezember 2021 rechtswirksam. Im Rahmen dieser 3. Änderung wurde die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage beidseitig der „Bahnstrecke 6946 Neustadt/Dosse Städtebahnhof – Herzberg“ im Ortsteil Gottberg planerisch vorbereitet.

Das Satzungsgebiet der vorliegenden Ergänzungssatzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im FNP steht der Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mittels einer Ergänzungssatzung nicht entgegen, da der FNP durch die bloße Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft keine anderen Nutzungsmöglichkeiten gezielt ausschließt.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Ortsteil Kränzlin ist durch sein denkmalgeschütztes Gutshaus mit einem Teil des einstigen Gutsparks geprägt. Kränzlin, erstmals Anfang des 13. Jahrhunderts urkundlich mit der Schreibweise Krencelin erwähnt, zeigt sich als typisches Haufendorf im ländlichen Raum, umgeben von Feld- und Wiesenflächen. Der Ort weist an einigen Stellen den Nutzungscharakter von Wohnen im ländlichen Raum auf, wobei sich die ländliche Prägung innerorts eher durch heutige Hobby-Landwirtschaft oder landwirtschaftlichen Nebenerwerb zeigt.

Das Satzungsgebiet befindet sich am östlichen Ende des Ortes auf einer Fläche nordöstlich am Ostende der Straße „An den Eichen“. Es ist durch die westlich angrenzende Bebauung der Straße „An den Eichen“ in Form von einzelnstehenden Einfamilienhäusern geprägt. Weiter westlich in Richtung Dorfmitte befindet sich der historische Teil Kränzlins mit ländlich geprägter dörflicher Bebauung, teilweise auch mit ursprünglicher Hofstruktur.

Im Süden schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kränzlin Nr. 3 „Arbeiten und Wohnen im Schlosspark“ an das Satzungsgebiet an. Im Westen grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Kränzlin an das Plangebiet. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Mit einer Größe von 3.294 qm schließt das Satzungsgebiet den südlichen Teil des Flurstückes 23/1 der Flur 5 der Gemarkung Kränzlin ein. Der künftig bebaubare Bereich der Ergänzungssatzung stellt sich im Wesentlichen bisher als regelmäßig gemähte Wiesenfläche dar, welche im Westen des Plangebietes von einem westlich an die Ergänzungsfläche angrenzenden Zimmereibetrieb als Lager- und Stellplatzfläche genutzt wird.

Die südlich und südwestlich des Satzungsgebietes verlaufende Straße „An den Eichen“ stellt sich als eine mit Asphalt befestigte Straße dar, die auf Höhe des Satzungsgebietes mit einem Wendekreis abschließt.

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung

5.1 Planungskonzeption

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

Der in der Realität vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil reicht bis an die östliche Grenze der Flurstücke 302 der Flur 5 der Gemarkung Kränzlin. Direkt östlich des Flurstückes 302 befindet sich im Gebiet der Ergänzungssatzung eine offene leicht demontierbare Leichtbauhalle als Unterstand für Fahrzeuge. Das Flurstück 23/1 befindet sich jedoch im nach § 35 BauGB bisher planungsrechtlich zu beurteilenden Außenbereich. Hier ist der Bau von Wohngebäuden nicht zulässig. Um hier Baurecht zu erhalten, muss gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Außenbereichsfläche auf dem o.g. Flurstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kränzlins, mittels Aufstellung einer so genannten Ergänzungssatzung, einbezogen werden. Die Ergänzungsfläche wird für den südlichen Teil des Flurstücks 23/1 festgesetzt und hat insgesamt eine Größe von 3.294 qm.

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 Märkisch Linden nutzt diese Mög-

lichkeit, 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 bereits westlich vorhandene, das Gebiet prägende Nutzung kann nach Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft werden.

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist über die im Gemeindeeigentum befindliche öffentliche Straße - in Bereich des Satzungsgebietes auf dem Flurstück 24 der Flur 5 der Gemarkung Kränzlin - „An den Eichen“, gesichert.

Als ökologischer Ausgleich für die künftig durch Bebauung zulässigen Versiegelungen können im Satzungsgebiet teilweise Entsiegelungen erfolgen. Darüber hinaus müssen plangebietsintern Ausgleichspflanzungen vorgenommen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „An den Eichen - Ost“ wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 3.294 qm festgesetzt. Um den späteren Eigentümern der Grundstücke eine adäquate Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig den grünen Gebietscharakter zu erhalten, wird für die Ergänzungsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 658,8 qm, die mit baulichen Hauptanlagen innerhalb der Baufläche überbaut werden darf. Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO diese Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO um 50 v. H., hier also bis zu 329,4 qm, überschritten werden, so dass innerhalb der Wohnbaufläche insgesamt eine maximale Versiegelung von 988,2 qm zulässig ist.

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 7.3 und 7.4.

5.4 Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden über die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „An den Eichen“ (Flurstück 24, Flur 5) erschlossen.

Die Straße „An den Eichen“ ist als gepflasterte Straße hergestellt.

Die Straße „An den Eichen“ bindet an die Kreisstraße K6807 an, die innerhalb des Ortsteils Kränzlin als Darritzer Straße verläuft. Über die Kreisstraße K6807 ist in 3 km östlicher Richtung das Mittelzentrum Neuruppin zu erreichen.

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 m³/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

Die Ergänzungsfläche liegt innerhalb des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter“ mit der Bodendenkmalnummer 100110. Südöstlich und östlich angrenzend befindet sich das Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100102 „Siedlung slawisches Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter“.

Hinweise zum Umgang mit den in Rede stehenden Bodendenkmalen werden durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens übermittelt und in die Planung eingearbeitet.

In der Ergänzungsfläche sind keine Einzeldenkmale vorhanden. Jedoch befinden sich in der Umgebung des Plangebietes das Schloss Kränzlin, die Kirche und das Pfarrhaus. Auf den Umgebungsschutz dieser Einzeldenkmale hat die Planung jedoch keine Auswirkungen, da bereits die nähere Umgebung dieser Denkmäler durch eine vergleichbare Bebauung geprägt ist.

In der Umgebung der Ergänzungsfläche befinden sich als Einzeldenkmale das s.g. Schloss Kränzlin, das Pfarrhaus und die Kirche Kränzlin. Der Umgebungsschutz dieser westlich bzw. südwestlich des Plangebietes befindlichen Einzeldenkmale ist von der Planung nicht betroffen. Von der geplanten Neubebauung existieren keine Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalern. Vergleichbare Neubebauung ist in näherer Umgebung der Baudenkmalere bereits realisiert worden.

6.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Satzungsgebiets erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Bebaubare Fläche (Baugebiet) in der Ergänzungsfläche 3.294 qm

Gesamtfläche Satzungsgebiet 3.294 qm

7.0 Belange von Natur und 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 des Plangebietes 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 des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstrukturen

Kränzlin ist ein Ortsteil der Gemeinde Märkisch Linden im Amt Temnitz und liegt ca. 3 km nordwestlich der Kreisstadt Neuruppin. Die landschaftliche Umgebung Kränzlins ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wiesen und Felder. Der Ort weist an einigen Stellen noch den Nutzungscharakter von Wohnen im ländlichen Raum auf, wobei sich die ländliche Prägung innerorts eher durch heutige Hobby-Landwirtschaft oder landwirtschaftlichen Nebenerwerb zeigt. In Kränzlin sind in den letzten Jahren zahlreiche Wohnbauprojekte entwickelt worden (z.B. westlich des Lindenstegs, am westlichen Ende der Kleinen Straße und auch bereits An den Eichen), so dass die ursprüngliche Struktur und Bebauung des Haufendorfs mittlerweile überprägt ist.

Die ca. 0,33 ha große Ergänzungsfläche befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage, am nordöstlichen Ende der Straße An den Eichen und umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 23/1 der Flur 5 der Gemarkung Kränzlin.

Die Ergänzungsfläche grenzt westlich an einen ansässigen Zimmereibetrieb. Der westliche Teil der Ergänzungsfläche wird in diesem Zusammenhang als Lager- und Stellplatzfläche genutzt. Hier bestehen Versiegelungen in Form von Asphalt- und Schotterflächen. Angrenzend an diese Nutzung sowie an der südöstlichen Grenze der Ergänzungsfläche bestehen Erdablagerungen, die mit einer Ruderalflur bewachsen sind. Der Rest der Ergänzungsfläche selbst stellt sich als Intensivgrasland dar.

Westlich und südlich der Ergänzungsfläche befindet sich bestehende Einfamilienhausbebauung. Nördlich und östlich schließt Intensivgrasland an. Nördlich angrenzend an die Ergänzungsfläche befindet sich ein renaturierter Feldsoll.

Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen (laut Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007) der Ergänzungsfläche und ihrer Umgebung erfolgte im Rahmen einer Begehung im August 2023. Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind vorhanden:

- Intensivgrasland (GI - 05150)
- versiegelte Stellplatzflächen (OVPV – 12643)
- Wegefläche mit wasserdurchlässiger Befestigung (Schotter) (OVWW – 12652)
- Erdablagerungen (OAL – 12740)
- Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur (RS – 032001)
- Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (OSRZ – 12261)
- Pflasterstraße An den Eichen (OVSP – 12611)
- perennierendes Kleingewässer (Feldsoll) (SKU – 02121)

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

7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter

7.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Nach § 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Biotope bzw. weitere Biotop- und Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten sind innerhalb der Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Den kartierten flächigen Biotopen wird ein untergeordneter bis allgemeiner Wert zugeordnet. Gehölzbestand ist innerhalb der Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Durch die Planung werden versiegelte Flächen, Ablagerungen sowie Intensivgrasland überplant, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biotope vorliegt. Die vorhandene Biotopstruktur wird auf dieser Fläche durch die Realisierung der Bebauung und die Anlage von Gärten verändert. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung minimiert werden. Durch die Anlage von Pflanzungen zum ökologischen Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden höherwertige Biotopstrukturen geschaffen.

In direkter Umgebung befindet sich mit dem Feldsoll eine wertvolle Biotopstruktur, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt. Die aktuelle Lager- und Stellplatznutzung reicht bis an die nördliche Grenze der Ergänzungsfläche. Bei Realisierung der Planung wird die bisherige Nutzung durch die Wohnbebauung mit zugehörigem Garten ersetzt. Eine Nutzungsintensivierung aufgrund der Nutzungsänderung ist hier nicht ablesbar. Eine Beeinträchtigung des Feldsolls wird daher nicht gesehen.

- ➔ Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope verursacht.

7.2.2 Schutzgut Tiere

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

Nachfolgend werden die Habitatpotentiale für die planungsrelevanten Arten/Artengruppen auf Grundlage der Begehung im August 2023 grundsätzlich abgeschätzt:

Brutvögel

Das Potential für Freiflächenbrüter wird aufgrund der Beschaffenheit der Ergänzungsfläche und der benachbarten Bebauung als gering eingeschätzt.

Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Habitatpotential für Höhlenbrüter und für Baum- und Gebüschbrüter ist nicht gegeben.

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Explizierte Kartierungen des Brutvogelvorkommens erfolgten nicht.

Fledermäuse

Das Plangebiet weist kein Habitatpotential (Gebäude, Gehölze) für Fledermäuse auf.

Die Ergänzungsfläche kann zum Überfliegen und als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen. Im Falle der Bebauung wird diese Funktion eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig verloren, da auch Hausgärten Lebensraum für Fledermäuse bieten. Ausreichend Ausweichflächen sind zudem direkt angrenzend vorhanden.

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Reptilien

Die Biotopstruktur der Ergänzungsfläche weist keine typischen Strukturmerkmale für geeignete Lebensräume der Artengruppe der Reptilien auf. Es fehlt z.B. an Sonnenplätzen wie Totholzstrukturen oder Steinhäufen. Ein Habitatpotential für Zauneidechsen oder andere Reptilien wird daher als eher gering eingeschätzt.

Amphibien

Mit dem Feldsoll ist in unmittelbarer Umgebung der Ergänzungsfläche ein Oberflächengewässer vorhanden, das Potential als Fortpflanzungs- oder Lebensraum aufweisen könnte.

Bei der Begehung im August 2023 wurde das Feldsoll wasserführend angetroffen. In nassen Jahren liegen potentiell geeignete Laichbedingungen vor. Nördlich des Soll bestehen vereinzelte Gehölzstrukturen. Für häufige Arten wie z.B. Grünfrösche sind geeignete Winterquartiere direkt in Nähe des Solls vorhanden.

Das Gewässer- und damit die Laichflächen sind von der Planung nicht betroffen. Das Soll einschließlich seiner Uferflächen und nördlichen und Gehölzbestände bleibt unverändert erhalten. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Faunistische Untersuchungen der Artengruppe erfolgten nicht.

weitere Artengruppen

Für die weiteren Artengruppen wie Käfer, Tag- und Nachtfalter und Gefäßpflanzen wird aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. Nahrungspflanzen eingeschätzt, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) auslösen wird.

- ➔ Die Planung verursacht keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten.

7.2.3 Schutzgut Boden

Laut Geologischer Übersichtskarte für das Land Brandenburg (www.geoportal.brandenburg.de) sind die im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung anstehenden Böden Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel und -lehm): Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen. Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird hier kein Boden mit besonderer Funktionsausprägung überplant.

Bodengefährdungen durch Kontamination, Altlasten o.ä. im Satzungsgebiet sind nicht bekannt.

Die Ergänzungsfläche weist im westlichen Bereich Bestandsversiegelungen in Form der asphaltierten Stellplätze und der Halle (vollversiegelte Fläche 450 qm) sowie der geschotterten Wege- und Lagerflächen (teilversiegelte Fläche 576 qm) auf.

Die Ergänzungsfläche ist 3.294 qm groß. Um den späteren Eigentümern der Grundstücke eine adäquate Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und einen grünen Gebietscharakter zu ermöglichen, wird für die Ergänzungsfläche eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 658,8 qm, die mit baulichen Hauptanlagen überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO um 50 v. H., hier also bis zu 329,4 qm, überschritten werden, so dass innerhalb der Ergänzungsfläche insgesamt eine maximale Versiegelung von 988,2 qm zulässig ist.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig.

- ➔ Durch die zulässige Mehrversiegelung entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Maßnahmen zur ökologischen Kompensation werden notwendig.

Die durch die Planung vorgesehenen plangebietsinternen und -externen Maßnahmen werden in Kapitel 7.3 bilanziert und in Kapitel 7.4 beschrieben.

7.2.4 Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

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 behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist (§ 54 Abs. 3 BbgWG).

Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern (§ 54 Abs. 3 BbgWG). Das anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb der Ergänzungsfläche versickern, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Offene Gewässer sind innerhalb der Ergänzungsfläche nicht und in unmittelbarer Umgebung mit dem Feldsoll vorhanden. Die Planung stellt in Bezug auf den Feldsoll keine Nutzungsentensivierung gegenüber dem Bestand dar. Eine Beeinträchtigung des Oberflächengewässers ist hier nicht zu erwarten.

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

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Plangebiet werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Kränzlin oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung 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 gemindert.

7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Mensch

Die Ergänzungsfläche wird durch die westlich und südlich vorhandene Einfamilienhausbebauung und den benachbarten Zimmereibetrieb sowie die Lage an der Erschließungsstraße mit Wendekreis geprägt. Die Ergänzungsfläche ist eingezäunt und stellt sich als Park- und Lagerfläche sowie Intensivgrasland dar. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Wegebeziehungen existieren nicht. Beeinträchtigungen durch die Planung durch Immissionen sind, außerhalb der Bauzeit, nicht zu erwarten.

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

Mit dem geplanten Bau von drei Einzelhäusern stellt die Planung eine sehr kleinräumige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche entlang der vorhandenen Erschließungsstraße dar.

Die Planung setzt zum ökologischen Ausgleich ein Anpflanzgebot plangebietsintern fest. Damit wird eine Eingrünung der künftigen Baugrundstücke gewährleistet und die geplante Neubebauung fügt sich stimmig in das Umgebungsbild ein.

- Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild verursacht.

7.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Ergänzungsfläche liegt innerhalb des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter“ mit der Bodendenkmalnummer 100110. Südöstlich angrenzend befindet sich das Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100102 „Siedlung slawisches Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter“, welches von der Planung aber nicht betroffen ist.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen am Bodendenkmal 100110 herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR zu stellen.

- Belange des Bodendenkmalschutzes stehen dem Vorhaben entgegen; Überwindung durch denkmalrechtliche Genehmigung.

In der Umgebung der Ergänzungsfläche befinden sich als Einzeldenkmale das s.g. Schloss Kränzlin, das Pfarrhaus und die Kirche Kränzlin. Der Umgebungsschutz dieser westlich bzw. südwestlich des Plangebietes befindlichen Einzeldenkmale ist von der Planung nicht betroffen. Von der geplanten Neubebauung existieren keine Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalern. Vergleichbare Neubebauung ist in näherer Umgebung der Baudenkmalere bereits realisiert worden.

- Belange des Baudenkmalsschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

7.2.7 Schutzgebiete

Nationale und europäische Schutzgebiete liegen außerhalb des Wirkraumes der Planung in Entfernungen über 2,0 km.

- Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

7.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mögliche Maßnahmen und Ausgleichsverhältnisse werden in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt. Demnach ist die Versiegelung vorrangig durch eine Maßnahme der Entsiegelung (Vollversiegelung im Verhältnis 1:1 / Teilversiegelung im Verhältnis 1:2) auszugleichen. Die in der Ergänzungsfläche vorhandene Versiegelung, die bei Realisierung der Planung zurückgebaut wird, wird daher wie folgt als Entsiegelungsmaßnahme gegengerechnet:

576 qm teilversiegelte Schotterfläche (1:2) = 288 qm anrechenbar

450 qm vollversiegelte Asphaltfläche und Überdachung (1:1) = 450 qm anrechenbar

Da weitere Entsiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet und Umgebung nicht zur Verfügung stehen, sind für die darüber hinaus zulässige Versiegelung (Differenz: 988,2 qm – 288 qm – 450 qm = 250,2 qm) zum ökologischen Ausgleich andere Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

In der HVE werden folgende mögliche den Boden aufwertende Maßnahmen mit den entsprechend anzusetzenden Faktoren zur Kompensation aufgeführt:

Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung/Teilversiegelung

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung	Boden besonderer Funktionsausprägung
Entsiegelung	1,0 / 0,5	2,0 / 1,0
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0	3,0 / 1,5

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Bodenversiegelung und die anzusetzenden Faktoren (Quelle: HVE)

Um den Eingriff in den Boden am Eingriffsort auszugleichen, legt die Planung ein Anpflanzgebot zur Schaffung von freiwachsenden Gehölzpflanzungen fest. Diese Maßnahme wird mit dem Faktor 1:2 bilanziert, so dass durch die Anlage von insgesamt 500 qm großen Gehölzflächen 250 qm der zulässigen Versiegelung ausgeglichen werden.

Entsprechend der gängigen Praxis kann alternativ statt 50 qm Gehölzfläche (entspricht 25 qm der zulässigen Versiegelung) 1 standortgerechter heimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum in der Baumschulqualität 3 x verpflanzt mit Stammumfang mind. 10-12 cm gepflanzt und als ökologische Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. So dass durch die Pflanzung von 10 Bäumen rechnerisch 250 qm der zulässigen Versiegelung ausgeglichen werden.

Eine Kombination der beiden Pflanzmaßnahmen wird empfohlen.

Nachfolgend wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung tabellarisch gegenübergestellt:

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung/Minderung/Ausgleich
Pflanzen und Biotope	Eingriff nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig Die Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung wirken multifunktional auch als Aufwertungsmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen/Biotope
Tiere	Eingriff nicht erheblich kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	insektenfreundliche Beleuchtung verwenden Ausgleich nicht notwendig Die Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung wirken multifunktional auch als Aufwertungsmaßnahme für den Artenschutz

Boden	erheblicher Eingriff durch zulässige Versiegelung durch Bebauung: 3.294 qm x 0,3 (GRZ II) = <u>988,2 qm</u>	Rückbau Bestandsversiegelung: 576 qm teilversiegelt (1:2) = 288 qm 450 qm vollversiegelt (1:1) = 450 qm Baumpflanzungen 10 Stk. (1 Baum pro angefangene 25 qm Versiegelung) = 250 qm anrechenbarer Ausgleich <u>oder</u> Anlage 500 qm Gehölzflächen (1:2) = 250 qm anrechenbarer Ausgleich rechnerischer Ausgleich <u>988 qm</u>
Wasser und Klima/Luft	Eingriff nicht erheblich	Minderung durch Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes Ausgleich nicht notwendig Die Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung wirken multifunktional auch als Aufwertungsmaßnahme für das Schutzgut Klima
Mensch und Landschaftsbild	Eingriff nicht erheblich	Minderung durch Anpflanzgebot Weiterer Ausgleich nicht notwendig Die Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung wirken multifunktional auch als Aufwertungsmaßnahme für das Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmal ist betroffen Denkmalrechtliche Genehmigung ist notwendig	

Bei Umsetzung der Maßnahmen gilt der durch die Planung verursachte Eingriff als ökologisch ausgeglichen.

7.4 Grünordnerische Maßnahmen

7.4.1 Maßnahmen des Ausgleichs

Anpflanzgebot

Zur Realisierung des ökologischen Ausgleichs wird in § 5 der Satzung bestimmt, dass pro angefangenen 10 qm überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 qm mit standortgerechten heimischen Gehölzen angelegt werden muss. Alternativ kann je 25 qm überbauter Grundfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Kombination aus der Anlage flächiger Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen empfohlen.

Die Anlage der Gehölzflächen ist als freiwachsende, artenreiche, geschlossene Hecke vorzusehen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu erfolgen.

Um ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion gerecht zu werden, sollen die Gehölzpflanzungen eine flächige Ausdehnung von mind. 100 qm haben. Ihre Anlage soll minimal 3-reihig und in mindestens 5 m Breite erfolgen.

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:

- Strauch: verpflanzt, 4-Triebe, 60-100 cm Höhe
- Baum: 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Eine empfohlene Auswahl orientiert sich an der dörflichen Umgebung des Satzungsgebietes sowie den Standortbedingungen. Eine Auswahl an standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthalten folgende Artenlisten:

Daneben sind auch Obstgehölze als Hochstamm auf Sämlingsunterlage (regional- bzw. ortstypische Sorten) zulässig.

Artenliste 1		Artenliste 2	
Empfehlung standortgerechte Sträucher		Empfehlung standortgerechte Laubbäume	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigrifflicher Weiß-	<i>Crataegus laevigata</i>	Corylus colurna	Baumhasel
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Prunus padus	Traubenkirsche
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Die Pflanzungen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn des Hochbaus vorzunehmen. Ihre Fertigstellung ist der zuständigen baugenehmigenden Behörde unaufgefordert nachzuweisen (Fotodokumentation). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die langfristige Pflege sollte ein regelmäßiges Auslichten bzw. auf Stock setzen umfassen. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Begründung: Die Pflanzungen erfolgen zum Ausgleich der zulässigen Versiegelung und des damit verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Boden. Gleichzeitig werden ökologisch wertvolle Strukturen für die Fauna als Lebens- und Rückzugsraum verschiedenster Artengruppen geschaffen sowie ein dorftypisches Freiraumelement, dass zur Attraktivitätssteigerung des Landschaftsbildes beiträgt.

7.4.2 Maßnahmen der Vermeidung/Minderung

Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass sich die neuen Baugrundstücke landschaftsgerecht bzw. ortstypisch in die Umgebung einfügen und die Grundstücke im Sinne einer grünteilreichen Gestaltung in ihrer Wirkung auf den öffentlichen Straßen- und den angrenzenden Landschaftsraum und einer besseren Klimaanpassung entwickelt werden.

Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten

Für die Ergänzungsfläche 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.

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.

7.4.3 Hinweise zum Artenschutz:

Artenschutzmaßnahmen am Gebäude

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind Ansiedlungen von Gebäudebrütern nicht auszuschließen. Aufgrund dessen ist durch den Bauherrn zu sondieren, inwieweit an dem neuen Gebäude Ansiedlungsmöglichkeiten für z.B. Mehl- und Rauchschnaken 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.

8.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am 15.05.2023 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „An den Eichen - Ost“ gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 4/2023 für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden am 28.06.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkisch Linden am __.__.2023 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