Satzung der Gemeinde Temnitztal im Ortsteil Garz über die Ergänzungssatzung „Wohngebiet östlich Wildberger Weg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (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, i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zur Zeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal auf ihrer Sitzung am _____._____ folgende Satzung als Ergänzungssatzung „Wohngebiet östlich Wildberger Weg“ für den Ortsteil Garz beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Wohngebiet östlich Wildberger Weg“ umfasst Teile der Flurstücke 84/1, 84/2, 83/4, 85 und 86 der Flur 4 der Gemarkung Garz sowie einen Teil des Straßenflurstückes 73 der Flur 3 der Gemarkung Garz. Er ist auf beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 7.598 qm.

§ 2 Öffentliche Verkehrsfläche, Einfahrten

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte 1.374 qm große Fläche des Flurstücks 73 (Straßenflurstück) der Flur 3 der Gemarkung Garz wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- (2) Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung sind zu der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des Wildberger Weges zu erschließen.
- (3) Die Einfahrten sind so zu platzieren, dass der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand erhalten bleibt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsflächen richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen der §§ 4 und 5 dieser Satzung und im übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird für die mit baulichen Anlagen zu überdeckende Grundstücksfläche in der Ergänzungsfläche als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 festgesetzt.
- (2) Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v.H. durch die in Satz 1 des zuvor genannten Paragraphen bezeichneten Anlagen gilt auch in der Ergänzungsfläche.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Anpflanzgebot Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Auf den Grundstücken ist pro angefangenen 50 m² überbauter Grundfläche für das Hauptgebäude ein mittel- bis großkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität (Baumschulware) 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Laubbäumen enthält die Artenliste 2. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

2. Anpflanzgebot Gehölzflächen auf den Baugrundstücken

Auf den Grundstücken ist pro angefangenen 50 m² überbauter Grundfläche für das Hauptgebäude eine 50 qm große Gehölzfläche anzulegen.

Die Gehölzflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen mit standortgerechten heimischen freiwachsenden Gehölzen anzulegen. Eine Realisierung in Teilabschnitten ist zulässig. Die Anlage soll minimal 3-reihig oder in 3 m Breite erfolgen. Die Sträucher sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Folgende Pflanzqualität (Baumschulware) ist mindestens zu verwenden: Strauch mind. 4-triebzig, 60-100 cm Höhe.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen enthält die Artenliste 1.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hochbaus zu realisieren und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

3. Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten

Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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.

4. 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..

extern umzusetzende Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs

Anlage eines Ackerrandstreifens

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 71 der Flur 3 in der Gemarkung Garz ist ein mind. 15 m breiter artenreicher Ackerrandstreifen in einer Größe von mindestens 1.575 qm zu entwickeln und zu erhalten.

Der Ackerrandstreifen ist mit Saatgut regionaler Herkunft anzulegen und mit Bezug auf die naturschutzfachliche Zielsetzung zu pflegen.

Vorgaben zur Umsetzung, Pflege und rechtlichen Sicherung werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal, und dem Vorhabenträger geregelt.

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 Grünansaat 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 Rauchschnalben 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.

Hinweise zum Gehölzschutz:

Es gilt die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen, öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Walsleben, den

Thomas Kresse
Amtdirektor
Amt Temnitz

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.: 03391/458180, Fax: 03391/ 458188, E-Mail: info@plankontor-np.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning, M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Stand September 2023