

# Gemeinde Löwenberger Land

## Landkreis Oberhavel

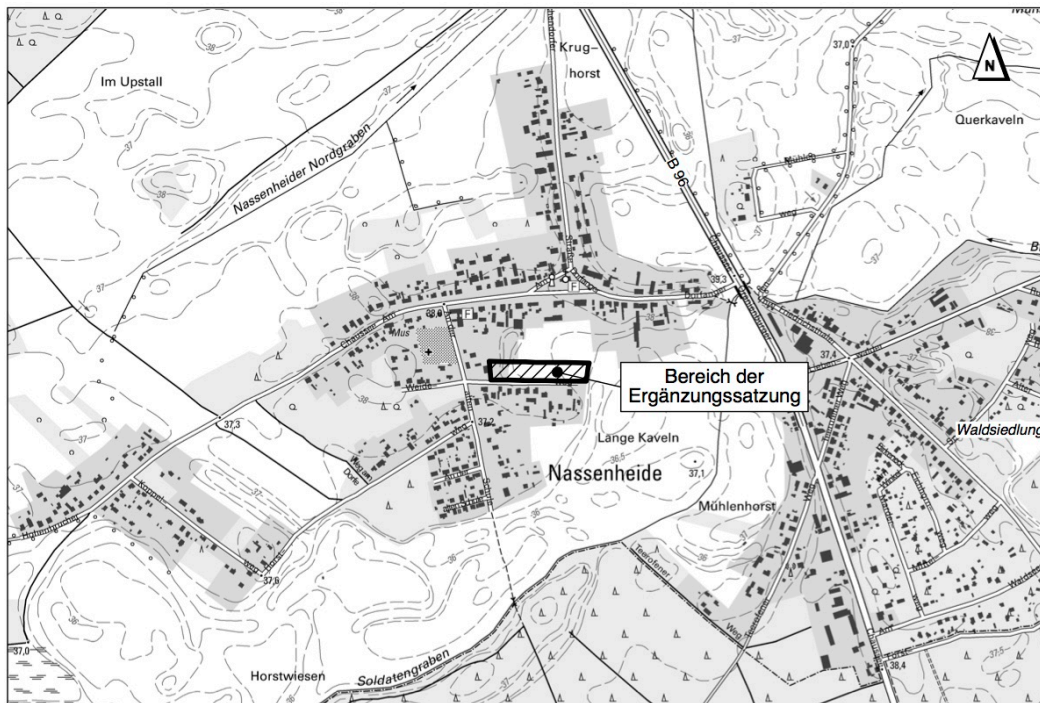
### Ergänzungssatzung „Weideweg“

#### im Ortsteil Nassenheide

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 05.05.2020 (Beschluss 25/20)



Stand: Februar 2020

Gemeinde Löwenberger Land  
Alte Schulstraße 5  
16775 Löwenberger Land, OT Löwenberg

Bearbeitung durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH  
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88  
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40  
E-Mail: [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de) • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>2</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplanung.....</b>	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Zustand und Umgebung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt der Ergänzungssatzung.....</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungskonzeption .....</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>5</b>
<b>5.3</b>	<b>Ökologische Kompensationsmaßnahmen .....</b>	<b>6</b>
<b>5.4</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.5</b>	<b>Technische Infrastruktur.....</b>	<b>7</b>
5.5.1	Oberflächenentwässerung .....	7
5.5.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser.....	7
5.5.3	Löschwasserversorgung .....	8
5.5.4	Energieversorgung / Telekommunikation .....	8
<b>5.6</b>	<b>Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten .....</b>	<b>8</b>
<b>5.7</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes .....</b>	<b>9</b>
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes .....</b>	<b>11</b>
<b>7.1</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....</b>	<b>11</b>
7.1.1	Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild.....	11
7.1.2	Schutzgut Pflanzen und Biotop.....	12
7.1.2.1	Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur.....	12
7.1.2.2	Eingriffe in den Biotop- und Nutzungsbestand .....	12
7.1.3	Schutzgut Tiere .....	13
7.1.3.1	Planungsrelevante Artengruppen .....	13
7.1.3.2	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	13
7.1.4	Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft.....	13
7.1.5	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung .....	15
<b>7.2</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich .....</b>	<b>15</b>
<b>8.0</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>17</b>

## **1.0 Rechtsgrundlagen**

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 durch Artikel 3 des Gesetzes 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 38)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

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)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)

## **2.0 Anlass und Zielsetzungen der Planung**

Nachdem die damalige Gemeinde Nassenheide nach der ersten Bildung von Ämtern nach der Wiedervereinigung lange zum Amt Oranienburg-Land gehörte, wurde Nassenheide im Jahr 2003 zu einem Ortsteil der Gemeinde Löwenberger Land.

In den vergangenen Jahren hat sich in der Gemeinde Löwenberger Land – insbesondere in den Ortsteilen an der Bahnstrecke, wie Nassenheide oder Grüneberg – die Einwohnerzahl kontinuierlich erhöht. Während die Preise für Bauland in der Agglomeration um Berlin inzwischen exorbitant gestiegen sind, zieht es die Menschen auch in großstadtfernere Regionen wie das Löwenberger Land. Die vorhandene Bahnstrecke ermöglicht auch im Ortsteil Nassenheide Pendlerbewegungen nach Berlin, Oranienburg und das nördliche Berliner Umland. Eine verstärkte Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken – vor allem durch den Zuzug zahlreicher Familien – ist die Folge. Die positive Einwohnerentwicklung stellt auch steigende Ansprüche an die soziale Infrastruktur. Neben der vorhandenen Kita „Wiesengrund“ mit 94 + 6 Betreuungsplätzen ist die Schaffung von weiteren 60 Betreuungsplätzen für Krippen- und Kita-Kinder im ehemaligen Kindergästehaus durch freie Trägerschaft geplant.

Zudem bereichern inzwischen zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen den Ortsteil Nassenheide, sodass auch Arbeitsplätze innerhalb des Löwenberger Landes gesichert und geschaffen werden.

Bereits im Jahr 2011 hat die Gemeindevertretung Löwenberger Land die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Nassenheide beschlossen, die im Jahr 2012 rechtskräftig wurde. In dieser Satzung wurde – neben der Festsetzung so genannter Ergänzungsflächen, wo bisherige Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen wurden und darüber qualifiziertes Bauland generiert werden konnte – der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB definierte im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Nassenheide (der „Innenbereich“) per Satzung klargestellt. Die rechtskräftige KES umfasst den Bereich des „Alten Dorfes“ mit den Wohnbereichen Hohenbrucher Chaussee, Koppel-, Horst-, Weideweg, An der Alten Schule und Teschendorfer Straße. Mit der Ausweisung der Ergänzungsfläche nördlich des Weideweges erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Siedlungserweiterung in innerörtlicher Lage, entlang der bestehenden öffentlichen Erschließungsanlage des Weideweges.

Da die Ergänzungsfläche bisher im nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden planungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist dort der Bau von Wohngebäuden nicht zulässig. Um dort verbindliches Baurecht zu schaffen, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Nassenheide durch die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Flurstücke 307 (tlw.), 308 (tlw.), 310 (tlw.), 311, 379 (tlw.), 312, 393 (tlw.), 394 (tlw.), 317 sowie 318 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Nassenheide sowie das Flurstück 1 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Nassenheide, d. h. eine so genannte Ergänzungssatzung, aufgestellt. Die Fläche dieser Satzung stellt geradezu lehrbuchartig eine Situation dar, für welche der Bundesgesetzgeber das Instrument einer nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellenden Satzung zur Ergänzung oder Einbeziehung einer Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geschaffen hat.

Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Einfamilienhäusern in ruhiger und familienfreundlicher Lage.

### **3.0 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Löwenberger Land im Landkreis Oberhavel hat insgesamt ca. 8.380 Einwohner (Stand Juli 2019). Der Ortsteil Nassenheide mit 1.704 Einwohnern (Stand Juli 2019) befindet sich südlich des Hauptortes Löwenberg mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung. Der Ortsteil Löwenberg, mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung, ist über die B 96 in ca. 15 km nördlicher Richtung zu erreichen, darüber hinaus verfügt der Ortsteil Nassenheide über einen Haltepunkt an der Regionalbahnstrecke Berlin-Templin.

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 und somit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablöst.

Der Gemeinde Löwenberger Land ist von Seiten der Landesplanung keine Schwerpunktfunktion zugewiesen; sie wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Ihre Entwicklungsmöglichkeit beschränkt sich somit auf die gemeindliche Eigenentwicklung. Bedeutend für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume ist die Stabilisierung und Entwicklung ihrer Verflechtung mit der Metropole Berlin und den zentralen Orten in Brandenburg, in diesem Fall mit dem Mittelzentrum Oranienburg, so dass eine nachhaltige und integrierte Entwicklung in dem ländlichen Raum dazu beiträgt, den Menschen – und hier auch insbesondere jungen Familien – Perspektiven zu bieten, um sie auch künftig in den ländlichen Räumen zu halten. Die Stadt Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung mit einer Funktion als Mittelzentrum liegt ca. 7 km südlich des Ortsteils Nassenheide und ist mit der Bahn (RB 12 Berlin-Templin), dem Bus (802 Oranienburg-Löwenberg) oder über die B 96 zu erreichen.

Die Zielfestlegung Z 5.5 im LEP-HR regelt die Möglichkeit der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf für Gemeinden ohne zentralörtliche Schwerpunktfunktion. Gemäß Z 5.5 (2) LEP HR ist die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Mit 8.270 Einwohnern zum Stichtag 31.12.2018 steht der Gemeinde Löwenberger Land ein Entwicklungspotential von 8,3 ha zur Verfügung.

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

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften".

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.).

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Weideweg“ in der Gemeinde Löwenberger Land, Ortsteil Nassenheide, keine Aussagen.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Löwenberger Land verfügt seit dem Jahr 2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan; Nassenheide, damals noch kein Ortsteil der Gemeinde, bereits seit dem Jahr 2000. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löwenberger Land trat im

Juli 2017 in Kraft. Die Fläche der Ergänzungssatzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt. Die Fläche unterliegt aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung des Weideweges und der relativ innerörtlichen Lage des Satzungsgebietes bietet sich die nördliche Seite des Weideweges als Fläche für eine bauliche Innenentwicklung an. Durch die Aufstellung dieser § 34 BauGB-Satzung kann hier relativ zügig Bauland geschaffen werden. Im Rahmen einer späteren Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung der Fläche des Satzungsgebietes dann neu als Wohnbaufläche anzupassen.

## **4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes**

Die Ergänzungsfläche „Weideweg“ befindet sich in der Gemeinde Löwenberger Land, im westlichen Teil des durch die B 96 geteilten Ortsteils Nassenheide, auf der Nordseite des Weideweges. Das Satzungsgebiet ist durch die umgebende Bebauung – südlich des Weideweges, südlich der Straße am Dorfanger sowie östlich der Straße „An der alten Schule“ – einzelstehender Einfamilienhäuser, geprägt. Östlich des Gebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Südlich und westlich des Plangebietes grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Nassenheide an, den die Gemeindevertretung Löwenberger Land im Jahr 2012 über die Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 definiert hat.

Mit einer Größe von ca. 0,85 ha schließt das Satzungsgebiet die Flurstücke 307 (tlw.), 308 (tlw.), 310 (tlw.), 311, 379 (tlw.), 312, 393 (tlw.), 394 (tlw.) und 317 der Flur 1 der Gemarkung Nassenheide sowie das Flurstück 1 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Nassenheide ein. Der bebaubare Bereich der Ergänzungssatzung stellt sich als unbebaute, teilweise brachliegende oder für die Tierhaltung genutzte landwirtschaftliche Fläche dar.

Nordwestlich des Plangebietes auf dem Flurstück 302 der Flur 1 befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus von Nassenheide, in dem die SG „Blau-Weiß Nassenheide“, der Seniorenclub und der Jugendclub untergebracht sind. Nordöstlich auf den Flurstücken 885 und 888 befinden sich Gewerbeeinrichtungen; ein Dachdecker und eine Autowerkstatt.

Das Plangebiet weist keine Erhebungen auf. Die Geländehöhe liegt bei ca. 38 m NHN.

## **5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung**

### **5.1 Planungskonzeption**

Die Ergänzungsfläche bietet ein Innenverdichtungspotential innerhalb der Ortslage von Nassenheide. Das dort neu zu entwickelnde Satzungsgebiet stellt eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im westlichen Siedlungsbereich von Nassenheide dar und dient dem Wohnen.

Auf der Westseite des Satzungsgebietes reicht der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil bis zur Ostgrenze des Flurstückes 306 der Flur 1 der Gemarkung Nassenheide. Der Bereich südlich des Weideweges befindet sich ebenfalls im Innenbereich. Die nördlich des Weideweges befindlichen und östlich an das Flurstück 306 angrenzenden Flurstücke 307 (tlw.), 308 (tlw.), 310 (tlw.), 311, 379 (tlw.), 312, 393 (tlw.), 394 (tlw.) sowie 317 der Flur 1 der Gemarkung Nassenheide sowie das Flurstück 1 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Nassenheide im nach § 35 BauGB liegen bisher im planungsrechtlich zu beurteilenden Außenbereich. Hier

ist der Bau von Wohngebäuden nicht zulässig. Um hier Baurecht zu erhalten, müssen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Außenbereichsflächen auf den o.g. Flurstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nassenheide, mittels Aufstellung einer so genannten Ergänzungssatzung, einbezogen werden. Die Ergänzungsfläche wird mit einer Tiefe von 40 m festgesetzt und hat insgesamt eine Größe von 8.469 qm, von denen 255 qm als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden und 8.214 qm die bebaubare Fläche innerhalb des Satzungsgebietes bilden. Hier können bis zu sieben Baugrundstücke in einzeiliger Bebauung entstehen.

Die Bebauung der Ergänzungsfläche regelt sich nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB und dem darin enthaltenen Gebot der Einfügung der baulichen Nutzung 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, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Die Gemeinde Löwenberger Land nutzt diese Möglichkeit, indem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen 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 südlich und westlich vorhandene, das Gebiet prägende Nutzung kann als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist über die im Gemeindeeigentum befindliche öffentliche Straße auf dem Flurstück 318, den Weideweg, gesichert. Die Straße wird im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Weideweg“ grundhaft ausgebaut. Am Ostende des Weideweges wird die öffentliche Verkehrsfläche durch einen Wendehammer erweitert, damit das Wenden von Müllfahrzeugen dort ermöglicht wird. Dafür wird innerhalb des Satzungsgebietes eine 10 m tiefe und 255 qm große öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt, die die bestehende Verkehrsfläche des Weideweges an dieser Stelle vergrößert.

Da als Ausgleich für die baulichen Versiegelungen im Satzungsgebiet keine Entsiegelungen erfolgen können, müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „Weideweg“ wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 8.214 qm festgesetzt. Um den Nutzungscharakter einer durchgrünten, dörflich geprägten Ortsrandsiedlung zu erhalten, wird für die Ergänzungsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dieses entspricht auch der real vorhandenen GRZ auf den benachbarten Grundstücken.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird mit 40,0 m nördlich vom Weideweg festgesetzt. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität in der Anordnung der Haupt- und Nebengebäude sowie der baulichen Anlagen. Die GRZ von 0,25 stellt sicher, dass auf den späteren Baugrundstücken Hauptgebäude mit 220 bis 260 qm Grundfläche entstehen können.

Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 2.053,5 qm, die mit baulichen Hauptanlagen innerhalb der Baufläche überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO um 50 v. H., hier als bis zu

1.026,75 qm, überschritten werden, so dass innerhalb der Wohnbaufläche insgesamt eine maximale Versiegelung von 3.080,25 qm zulässig ist. Die baulichen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Wohnbaufläche zulässig.

Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl und den grünordnerischen Festsetzungen erfolgen noch, zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsbildes, gestalterische Festsetzungen zu Dachneigungen. Grundsätzlich wird für die Hauptgebäude für die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. Im Falle des Baus eines 2. Vollgeschosses wird festgesetzt, dass das 2. Vollgeschoss nur unter einer Dachschräge gebaut werden darf und die Dachneigung in diesem Fall mindestens 35° betragen muss. Mit dieser Festsetzung soll der Bau von Stadtvillen bzw. sogenannter „Toskanahäuser“ (2 Vollgeschosse unter einem relativ flachen Dach) vermieden werden, da sich eine derartige Bauform nicht in die vorhandene Bauweise einfügen würde.

Bei dem Bau von Hartdächern sind nur Materialien in Rot, Braun oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig. Damit soll der Eindruck einer zu „bunten“ Siedlung vermieden werden.

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

Die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. In der Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser mit einem (richtigen) Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss (ein Vollgeschoss unter der Dachschräge).

Daher sind in der Ergänzungsfläche maximal 2 Vollgeschosse zulässig, das zweite Vollgeschoss allerdings nur unter einer Dachschräge. Somit fügen sich die zukünftigen Gebäude in der Ergänzungsfläche in die Strukturen der umgebenden Einfamilienhäuser ein. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Landesbauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Somit ist aber auch sichergestellt, dass über diese 2 Vollgeschosse hinausgehend kein weiterer hoher Dachraum entstehen kann, wo nochmals ein zusätzlicher Dachausbau erfolgen könnte.

*Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 89 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in dieser Planung weiterhin der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.*

### **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 7.2 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich.



## **5.4 Verkehrserschließung**

Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung sind von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des „Weideweges“ zu erschließen.

Der „Weideweg“ führt auf die Straße „An der alten Schule“, die wiederum auf die Straße „Am Dorfanger“ geleitet wird. Diese bindet an die Bundesstraße 96 an, über die Oranienburg und Berlin auf direktem Weg zu erreichen sind.

Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Weideweg“ wird die öffentliche Verkehrsfläche, der bisher noch unbefestigte Weideweg, auf dem Flurstück 318 der Flur 1 der Gemarkung Nassenheide, mittels einer Asphaltdecke befestigt. Laut vorliegender Erschließungsplanung wird die Verkehrsfläche 4,25 m breit sein und an ihrem östlichen Ende auf dem Flurstück 1 der Flur 5 ein insgesamt etwa 15 m breiter Wendehammer angelegt werden.

Um die Wendefläche am Ostende des Weideweges realisieren zu können, wird dort in der Satzung eine 255 qm große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die die bestehende öffentliche Verkehrsfläche des Weideweges an dieser Stelle vergrößert.

## **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.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Weideweges wird im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Weideweg“ befestigt. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers findet fahrbahnbegleitend über Mulden statt.

Der Landkreis Oberhavel teilte durch den Fachdienst Wasserwirtschaft in seiner Stellungnahme vom 16.01.2020 mit: *„Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.*

*Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen.*

*Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.“*

Diese Hinweise der unteren Wasserbehörde sind im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren zu beachten.

### **5.5.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser**

Für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung in der Gemeinde Löwenberger Land ist der Kommunale Ver- und Entsorgungsbetrieb (KVE) Löwenberger Land zuständig. Im Weideweg ist eine zentrale Kanalisation vorhanden. Ein Neu-Anschluss an das bestehende Leistungssystem ist gewährleistet.

### **5.5.3 Löschwasserversorgung**

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<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

### **5.5.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Im Weideweg (Flurstück 318) befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die

Deutsche Telekom Technik GmbH

PTI 31 – Planauskunft

Postfach 4202

49032 Osnabrück

oder per E-Mail

„Planauskunft\_brandenburg@telekom.de“

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Es befinden sich zudem Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH im Plangebiet.

In der öffentlichen Verkehrsfläche des Weideweges (nicht im Plangebiet) befinden sich Leitungen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg.

### **5.6 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten**

Derzeit sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine 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 Oberhavel 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).

In seiner Stellungnahme vom 16.01.2020 teilte der Landkreis Oberhavel, Fachdienst Umweltschutz und Abfallbeseitigung, folgendes mit: *„Der [...] Flächenbereich tangiert keine Flächen, welche im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt werden.“*

*Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)*

*Die bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.*

*Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.“*

## **5.7 Belange des Denkmalschutzes**

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Weideweg“ befindet sich im Bereich des Bodendenkmales Nr. 70245 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne Mittelalter“. Innerhalb des Satzungsgebietes oder in direkter Nachbarschaft sind keine Einzeldenkmale bekannt, bei denen im besonderen Maße der Umgebungsschutz zu beachten wäre.

Auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) wird aufmerksam gemacht:

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 (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

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 (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, teilte in seiner Stellungnahme vom 05.12.2019 mit:

*„Die o.g. Planung liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70245, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Nassenheide.“*

Darüber hinaus sollten folgende Regelungen Eingang in die Begründung finden:

*- Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).*

*- Die aufgeführten Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.*

*- Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.*

## 6.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Satzungsgebiets erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Überbaubare Fläche in der Ergänzungsfläche | 8.214 qm |
| 2. Öffentliche Verkehrsfläche                 | 255 qm   |

<b>Gesamtfläche Satzungsgebiet</b>	<b>8.469 qm</b>
------------------------------------	-----------------

## **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.

### **7.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Im Folgenden wird eine Bewertung der Beeinträchtigung zu betrachtender Schutzgüter vorgenommen. Im Anschluss werden Kompensationsmaßnahmen für erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen innerhalb der Ergänzungsfläche dargestellt.

#### **7.1.1 Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land. Die Ergänzungsfläche „Weideweg“ befindet sich im westlich der B 96 liegenden Teil von Nassenheide, südlich der Straße „Am Dorfanger“. Dieser Bereich umfasst den ursprünglichen Dorfkern Nassenheides und ist durch die historische Bebauung geprägt: eher kleine, traufständig zur Straße ausgerichtete Bauern- bzw. Siedlerhäuser.

Der Bereich um den Weideweg ist durch reine Wohnnutzung und Einfamilienhausbebauung geprägt, die ein- und zweigeschossig ist, wobei sich das zweite Geschoss immer unter einer Dachschräge befindet. Die Dächer haben unterschiedliche Neigungen. Flachdächer sind ortsuntypisch.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung überwiegend für die Tierhaltung als Weideflächen genutzt. Aus dieser Nutzung sowie aus seiner Lage und Größe lässt sich für das Plangebiet keine Erholungsnutzung für die Allgemeinheit ableiten.

Der Weideweg ist im Jahre 2019 ein unbefestigter Sandweg, der östlich des Plangebietes in die Landschaft führt. Diese Wegebeziehung bleibt von der Planung unberührt erhalten.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung der Umgebung des Plangebietes, fügt sich die geplante Neubebauung mit bis zu sieben Einfamilienhäusern stimmig in das Bild der Umgebung ein. Voraussetzung ist, dass sich die Neubauten im Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung integrieren. Hier ist zu beachten, dass der gesamte Bereich um den Weideweg durch eher kleine Häuser mit nur einem Geschoss, oder durch Häuser mit zwei Vollgeschossen, aber immer unter einer Dachschräge geprägt ist. Der derzeit typische Neubaustil in Form von Stadtvillen wäre hier nicht stimmig, da nicht in die Umgebung passend.

Die vorliegende Satzung enthält als ökologische Ausgleichsmaßnahme ein Anpflanzgebot.

Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Flurstücke nördlich des Weideweges reichen in Richtung Norden über das Satzungsgebiet hinaus. Gemäß der Festsetzung zu ökologischen Kompensationsmaßnahmen dürfen erforderliche Gehölzpflanzungen auch nördlich des Satzungsgebietes auf dem dortigen Grundstück erfolgen. Da im Rahmen der Realisierung der Baugrundstücke eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die heute noch sehr langen und über das Satzungsgebiet hinausgehenden Flurstücke geteilt werden und nur der südliche Teil als Baugrundstück verkauft wird, müssen die erforderlichen Pflanzmaßnahmen, die nördlich des Satzungsgebietes erfolgen so grundbuchlich gesichert werden, dass sie auch bei einer Grundstücksteilung in dem dann nördlich angrenzenden neuen Flurstück dauerhaft zu erhalten sind. Durch das damit geplante Grün wirkt eine zukünftige Bebauung ebenfalls zurückhaltend und integrierend. Mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert.

Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch verursacht.

## **7.1.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope**

### ***7.1.2.1 Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur***

Das Plangebiet stellt sich als offene Wiesenfläche ohne Gehölzaufwuchs (**artenarme Frischweide GMW - 05111**) dar und wird derzeit für die Pferdehaltung (Auslauflächen, Weideflächen) genutzt. Ein Teil des in diesem Zusammenhang genutzten **Reitplatzes (PER – 10173)** ragt in den Geltungsbereich der Satzung hinein.

Nördlich, westlich und südlich der Ergänzungsfläche befindet sich **Einzelhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ - 12261)** sowie nördlich das zur Bebauung gehörende **Grabeland (PGG - 10112)**.

Östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen an (**Intensivacker LI - 09130**).

Es sind keine Gehölze im Geltungsbereich der Satzung vorhanden.

### ***7.1.2.2 Eingriffe in den Biotop- und Nutzungsbestand***

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Hinsichtlich der oben beschriebenen flächigen Biotope sind hauptsächlich Flächen von untergeordnetem bis allgemeinem Wert betroffen, so dass hier keine erheblichen Eingriffe vorliegen.

Dennoch werden die vorhandenen Biotopstrukturen bei Planrealisierung auf der gesamten Fläche verändert und gehen durch die Bebauung und die Anlage von Gärten verloren. Dadurch wird sich auch die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna verändern. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung verringert werden. Ein Ausgleich wird teilweise durch die Schaffung gleich- und höherwertiger Biotope (Gehölzstrukturen durch Anpflanzgebot) geschaffen.

### **7.1.3 Schutzgut Tiere**

#### ***7.1.3.1 Planungsrelevante Artengruppen***

Grundlage für den 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 Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen grundsätzlich abgeschätzt:

Eine potentielle Besiedlung mit Wiesen- und Bodenbrütern oder das Vorkommen von Nahrungsgästen wird auf der Ergänzungsfläche aufgrund der geringen Größe und der Lage zwischen bestehender Bebauung sowie der Nutzung zur Tierhaltung als sehr gering eingeschätzt.

Aufgrund des Fehlens von Gehölzstrukturen spielt die Fläche keine besondere Rolle für Baum- und Gebüschbrüter.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen wird das Potential für geeignete Fledermaushabitate als eher gering bewertet.

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

#### ***7.1.3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung***

Das Plangebiet und seine Umgebung als siedlungsgeprägter Bereich mit Einzelhausgrundstücken, Ziergärten und Brachflächen bietet Singvögeln und anderen an besiedelte Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Störungsempfindlichkeit Lebensraum. Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für wildlebende Tierarten als eher gering eingeschätzt.

Hinweise auf Nist-, Brut-, Wohn- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten im Plangebiet bestehen nicht. Auch aus der Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ergeben sich keine Anhaltspunkte für deren Vorhandensein. Es wird davon ausgegangen, dass für die Ergänzungsfläche der Satzung kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt.

### **7.1.4 Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft**

Das Satzungsgebiet weist keine Bestandsversiegelungen auf.

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.

Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Eine mögliche Neubebauung orientiert sich am Maß der baulichen Nutzung der Umgebung. Die Planung sieht für den Satzungsbereich daher die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 vor. Die überbaue Fläche innerhalb des Satzungsgebietes ist 8.214 qm groß. Daraus ergibt sich bei einer GRZ von 0,25 eine Grundfläche von 2.053,5 qm, die mit baulichen Hauptanlagen versiegelt werden darf. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v. H. durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Somit ist eine maximale Mehrversiegelung von 3.080,25 qm durch die künftige Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche zulässig.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig, vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1. Da eine Entsiegelung innerhalb des Planungsgebietes nicht möglich ist und auch in räumlicher Nähe keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, ist zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung des Bodens die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2, d.h. in der Größenordnung von 6.160,5 qm, vorgesehen. Dieses Ausgleichsverhältnis wird in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt.

Um auf den künftigen Baugrundstücken ausreichend Spiel für eine Freiraumgestaltung zu lassen, können anstelle der flächigen Gehölzpflanzungen auch Einzelbaumpflanzungen vorgenommen werden. Ein entsprechendes Anpflanzgebot wird in § 5 der Satzung festgesetzt (siehe dazu auch Kapitel 7.2 der Begründung).

Die Satzung setzt eine 255 qm große öffentliche Verkehrsfläche fest, in der im Zuge des Ausbaus des Weideweges künftig der Wendehammer entstehen soll. Da diese Fläche ebenfalls zum bisherigen Außenbereich zählt, ist die hier entstehende zusätzliche Versiegelung ebenfalls ökologisch auszugleichen. Die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs für die Versiegelung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge des Straßenausbaus und ist Bestandteil der bereits existierenden Erschließungsplanung. Die Satzung trifft daher hier keine Festsetzung.

Im Plangebiet kommenden natürlicherweise vorwiegend sandige Böden vor. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant.

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

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 auf den jeweiligen künftigen Grundstücken der Ergänzungsfläche versickern, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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



### 7.1.5 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Tabellarische Gegenüberstellung

<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriff</b>	<b>Minderung/Ausgleich</b>
<b>Mensch und Landschaftsbild</b>	nicht erheblich	Minderung durch plangebietsinternes Pflanzgebot  Ausgleich nicht notwendig
<b>Pflanzen und Biotope</b>	nicht erheblich	Minderung durch Minimierung der zulässigen Versiegelung  Ausgleich nicht notwendig
<b>Tiere</b>	nicht erheblich  kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	Schaffung neuer Lebensräume durch plangebietsinternes Pflanzgebot
<b>Boden</b>	erheblich  Versiegelung durch Bebauung 8.214 qm x GRZ 0,25 + 50 % = max. Neuversiegelung <b>3.080,25 qm</b>	internes Anpflanzgebot flächige Gehölze = <b>6.160,5 qm oder 61 Bäume</b>
<b>Wasser und Klima/Luft</b>	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig

### 7.2 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich

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 und dauerhaft gepflegt werden muss. Alternativ kann je 50 qm überbauter Grundfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Für die Ergänzungsfläche ergibt sich daraus, bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Versiegelung, eine potentiell notwendige Ausgleichspflanzung in der Größenordnung von insgesamt:

6.160,5 qm Gehölzfläche oder 61 Bäume

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

Sollten die Ausgleichspflanzungen nicht vollumfänglich innerhalb der Grenzen des Satzungsgebietes realisierbar sein, wird bestimmt, dass der Eingriffsverursacher die Pflanzungen auf an seinem Grundstück angrenzenden Flächen, auch außerhalb der Ergänzungsfläche, aber in räumlichem Zusammenhang, anlegen kann. In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Fläche vom Planungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen; Gemarkung, Flur und Flurstück sowie die Trägerschaft der Maßnahme sind anzugeben. Die Flächen, auf denen

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung geplant werden, sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

Um den Eingriff jedoch zumindest teilweise mit direktem Bezug zum Eingriffsort auszugleichen und eine Mindesteingrünung der künftigen Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten sowie einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück, in dem innerhalb des Satzungsgebietes liegenden Teil, flächige Strauchgehölzpflanzungen angelegt werden müssen, deren Größe mindestens 15 % dieses jeweiligen Grundstückteils ausmachen. Diese Festsetzung erfolgt innerhalb des Satzungsgebietes standortungebunden. Bei späteren Grundstücksteilungen ist der dauerhafte Erhalt der angelegten Ausgleichspflanzungen rechtlich sicherzustellen.

Die Strauchgehölze sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. 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

Pflanzungen, die in nicht eingefriedeten Grundstücksbereichen bzw. angrenzenden Flächen realisiert werden, sind – um ihren Aufwuchs zu sichern - für mindestens 6 Jahre mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.

Bei der Auswahl der Gehölzarten ist der Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietstypischer Herkünfte bei Pflanzungen von Gehölzen in der freien Landschaft vom 13.09.2013 zu beachten. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

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

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 Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Corylus colurna	<i>Baumhasel</i>
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Prunus padus	<i>Traubenkirsche</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>

Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa agg.</i>	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. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

### **Beispiel zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs auf einem künftigen Wohnbaugrundstück:**

Beispielgrundstück Flurstück Nr. 312 und 379 (teilw.), Größe 900 qm

maximal zulässige Versiegelung:  $900 \text{ qm} \times 0,375 \text{ (GRZ } 0,25 + 50 \%) = 337,50 \text{ qm}$

notwendiger theoretischer Ausgleich: 675 qm Pflanzfläche, davon werden 135 qm (15 % von 900 qm) als flächige Strauchpflanzung umgesetzt sowie zum Ausgleich der verbleibenden Differenz 5 Bäume gepflanzt.

## **8.0 Planverfahren**

Am 15.04.2019 wurde von der Gemeinde Löwenberger Land eine Planungsanzeige bei der Gemeinsamen Landesplanung gemacht. Diese teilte mit Schreiben vom 08.05.2019 mit, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, soweit die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil planungsrechtlich zulässig ist.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Löwenberger Land am 05.11.2019 wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung „Weideweg“ gebilligt und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in der Planfassung August 2019 für die Beteiligungsverfahren gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Planauslegung im Zeitraum vom 05.12.2019 bis zum 15.01.2020 bei gleichzeitiger Einstellung der Unterlagen ins Internet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.12.2019.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Löwenberger Land am 05.05.2020 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Da sich aus den Hinweisen der Stellungnahmen lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen ergaben und sich somit die Grundzüge der Planung nicht veränderten, wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land am 05.05.2020 der Satzungsbeschluss (Beschluss 25/20) gefasst.

Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Gemeinde Löwenberger Land erreicht die Ergänzungssatzung „Weideweg“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land Rechtskraft.