

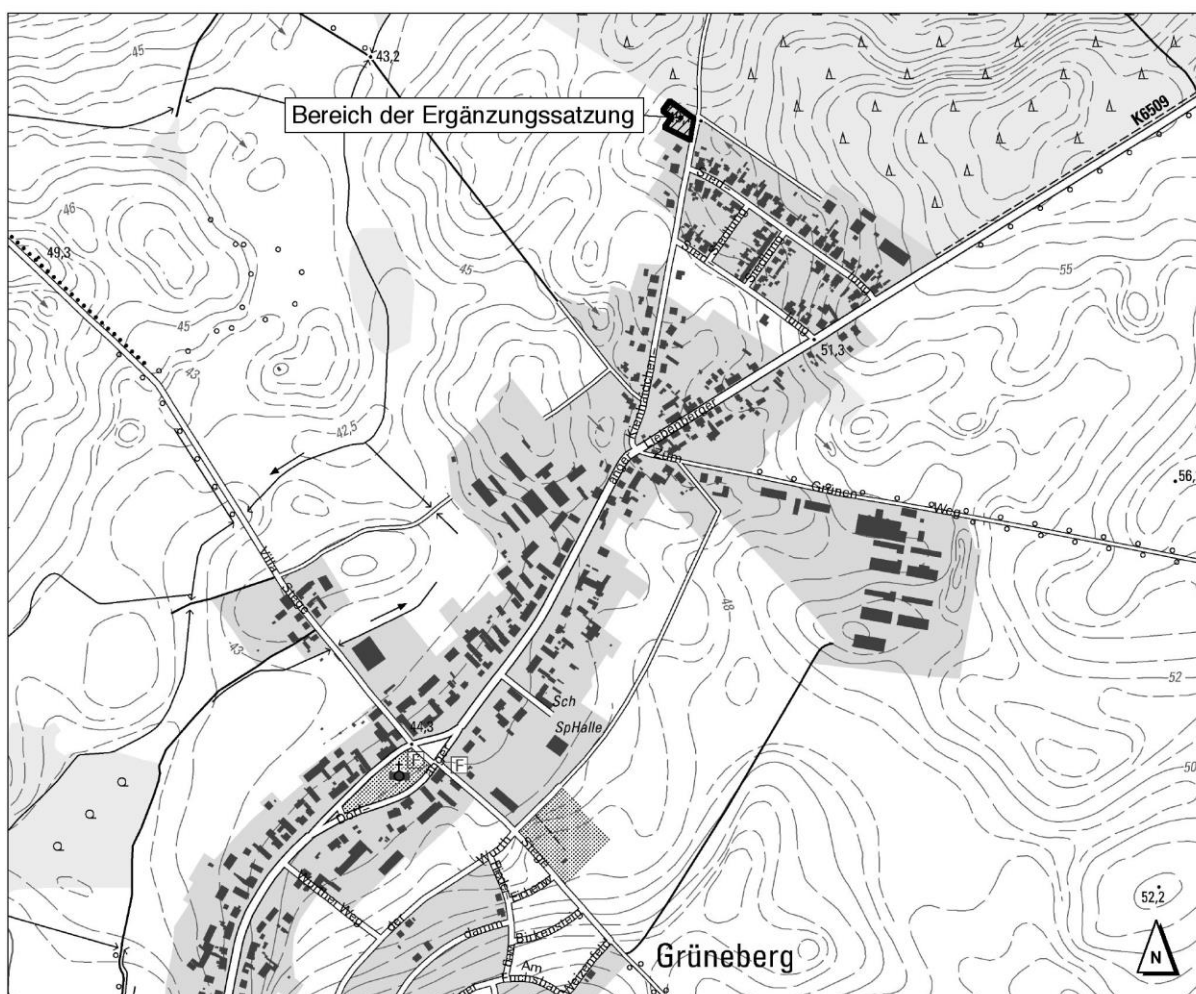
Gemeinde Löwenberger Land

Landkreis Oberhavel

Ergänzungssatzung „Kienhaidchenweg“ im Ortsteil Grüneberg

Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
(Beschluss 10/18 vom 13.02.2018)



Stand: Januar 2018

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

Bearbeitung im Auftrag der Gemeinde Löwenberger Land durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel. 03391 / 45 81 80
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin/ Hanka Zetzsche, M.Sc.
E-Mail: info@plankontor-np.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Anlass und Ziele der Planung	1
3.0	Übergeordnete Planungen / Lage im Raum	2
4.0	Ergänzungssatzung	3
5.0	Sonstige öffentliche Belange	5
5.1	Belange des Denkmalschutzes	5
5.2	Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	6
5.3	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser	6
5.4	Medienträger	6
5.5	Munitionsbelastung / Altlasten	6
6.0	Flächenbilanz	7
7.0	Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz	7
8.0	Planungsverlauf	9

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 - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) 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)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43)

2.0 Anlass und Ziele der Planung

Die ehemals selbstständige Gemeinde Grüneberg im damaligen Amt Löwenberg hatte am 25.11.1997 eine so genannte „Erweiterte Abrundungssatzung Gemeinde Grüneberg“ beschlossen, die 1998 rechtskräftig wurde. In dieser Satzung wurde einerseits der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB definierte im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Grüneberg (der „Innenbereich“) per Satzung klargestellt und darüber hinaus wurden so genannte Abrundungsflächen festgesetzt, wo bisherige Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen wurden.

Am nördlichen Ende des historischen Straßendorfes hat sich die Siedlungsfläche weiterentwickelt, einmal in Richtung Nordosten (Liebenberger Straße) und in Richtung Nordwesten (Kienhaidchenweg), die so genannte „Siedlung“. Die dort an der westlichen Seite des Kienhaidchenweges festgesetzte Abrundungs- bzw. Ergänzungsfläche C reichte bis zum heutigen Flurstück 93/17 der Flur 2 der Gemarkung Grüneberg (Kienhaidchenweg 12). Auf der Rechtsgrundlage der oben erwähnten Satzung entstand dort auf dem Flurstück 93/17 ein Einfamilienwohnhaus.

Der Eigentümer hatte dann auch noch die Flächen der heutigen Flurstücke 93/18 und 93/5 erworben, da ursprünglich beabsichtigt war, dort eine Hobbytierhaltung mit Pferden einzurichten. In Unkenntnis der planungsrechtlichen Lage, dass die Flurstücke 93/18 und auch der östliche Teil des Flurstückes 93/5 ein nach § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich darstellt, hat der Eigentümer auf dem Flurstück 93/5 ein ca. 230 qm Grundfläche umfassendes Gebäude errichtet, ursprünglich als Pferdestall und Nebengelasse für die Pferdehaltung gebaut. Da es nicht zur Pferdehaltung gekommen ist, dient dieses eingeschossige Gebäude als Garagen- und Werkstattgebäude. Weiterhin wurden die Flurstücke 93/18 und der östliche Teil des Flurstückes 93/5 in die Einfriedung der Gartenanlage des Gesamtgrundstückes Kienhaidchenweg 12 einbezogen. Somit stellt das Flurstück 93/17 mit dem Wohnhaus Kienhaidchenweg Nr. 12 mit der Fläche der Ergänzungssatzung ein zusammenhängendes Wohnbaugrundstück dar.

Nachdem mehrere Jahre nach Fertigstellung dieser baulichen Anlagen festgestellt wurde, dass die dort erstellten baulichen Anlagen bis zu 45 m in Richtung Norden über die Abgrenzung der Abrundungsfläche der alten Klarstellungs- und Abrundungssatzung hinaus gingen, gab es bau- und planungsrechtlich nur die Möglichkeit des Rückbaus der baulichen Anlagen einschließlich der Umzäunung oder ein Verfahren einzuleiten zur Erweiterung des Innenbereichs durch eine weitere Fläche, die als Ergänzungsfläche zusätzlich in den Innenbereich einbezogen wird.

Die Siedlungsfläche östlich des Kienhaidchenweges mit dazugehörigen Gartenflächen am nördlichen Rand der Flurstücke 4, 5 und weiter Richtung Osten (Siedlung Nr. 1, 2 etc.), stellen städtebaulich den nördlichen Siedlungsrand dar. Die neue Ergänzungsfläche fügt sich städtebaulich in diesen Siedlungsrand ein. Auch im Sinne der Verhältnismäßigkeit (Abbruchverfügung und Durchsetzen der Abbrüche) des Verwaltungshandelns hat sich die Gemeinde Löwenberger Land, die im Jahre 2003 aus den Gemeinden des ehemaligen Amtes Löwenberg entstanden ist, entschieden, hier nach § 34 BauGB eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Löwenberger Land am 12.04.2016 wurde daraufhin der Beschluss gefasst in Form der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Satzung zur Ergänzung des Innenbereiches aufzustellen. Nach Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wird diese Satzung nicht mehr als 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung OT Grüneberg geführt, sondern gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als eigenständige Ergänzungssatzung „Kienhaidchenweg“ im Ortsteil Grüneberg. Die Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von 1.410 qm.

3.0 Übergeordnete Planungen / Lage im Raum

Die Gemeinde Löwenberger Land im Landkreis Oberhavel befindet sich im Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel und hat insgesamt ca. 8.000 Einwohner. Der Ortsteil Grüneberg mit 1.226 Einwohnern befindet sich südlich der Hauptgemeinde Löwenberg mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung. Der Ortsteil Löwenberg ist über die Straßen K 6509 und B 96 oder die B 167 in ca. 7 km zu erreichen, darüber hinaus verfügt der Ortsteil Grüneberg über einen Haltepunkt an der Haupteisenbahnstrecke Berlin-Rostock.

Die Stadt Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung mit einer Funktion als Mittelzentrum liegt ca. 18 km südlich und ist mit der Bahn oder über die B 96 zu erreichen. Der Gemeinde Löwenberger Land und somit auch dem Ortsteil Grüneberg ist in der Landes- und Regionalplanung keine besondere Funktion zugewiesen. Die Einwohnerentwicklung kann erfolgen im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung. In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land ist das Satzungsgebiet nicht als Baufläche dargestellt, sondern als Fläche für Landwirtschaft. Im Rahmen eines späteren Änderungsverfahrens des FNP kann das Satzungsgebiet dann als weitere Änderungsfläche in die Planung aufgenommen werden und dann als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung war bis vor ca. 10 Jahren eine gehölzfreie landwirtschaftlich genutzte auf einer relativ ebenen, eher sandigen Fläche. Südlich und östlich angrenzend an das Satzungsgebiet sind die Flächen durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung überwiegend mit großen Gartengrundstücken geprägt.

Direkt nördlich / nordöstlich des Satzungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Liebenberg. Innerhalb der letzten 10 bis 15 Jahre ist dort - relativ frei – ein Gehölzbewuchs mit kleinen bis mittelgroßen Bäumen entstanden. Die gemeindliche Entwicklung wird aktuell

noch bestimmt durch die Ziele und Grundstücke den LEP B-B von 2009, der nach kurzer Außer-Kraft-Setzung von der Landesregierung rückwirkend wieder in Kraft gesetzt wurde.

Dieser LEP B-B soll ersetzt werden durch den in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Entwurf am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt wurde. Da mit dieser Satzung maximal ein zusätzliches Wohngebäude gebaut werden kann, steht diese Planung weder zum LEP B-B, noch zum LEP HR im Widerspruch und ist als Planung im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung einzustufen. Die Belange der Raumordnung stehen dem Satzungsentwurf nicht entgegen (Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 10.01.2017).

Im Beteiligungsverfahren hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mit Schreiben vom 31.01.2017 mitgeteilt, dass die Belange der Regionalplanung auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung basieren (Auszug aus der Stellungnahme):

- „ - *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind) vom 5. März 2003 (ABI. S. 843)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)*
 - *Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015*

Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung "OT Grüneberg im Bereich Kienhaidchenweg" der Gemeinde Löwenberger Land (Stand: September 2016) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Die 1. Änderung hat die Einbeziehung einer ca. 0,14 ha großen Fläche im Norden der Ortslage Grüneberg in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum Inhalt. Es sollen die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Legalisierung eines eingeschossigen Gebäudes geschaffen werden. Darüber hinaus soll die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes ermöglicht werden.

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

4.0 Ergänzungssatzung

Die in der Planzeichnung als Teil der Satzung festgelegte Fläche, die ergänzend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, ist ca. 1.410 qm groß. Sie ist bereits bebaut mit einem 230 qm großen Garagen- und Werkstattgebäude und weiteren ca. 167 qm mit befestigten Wegen und weiteren kleinen Nebenanlagen.

Im Gebiet dieser Ergänzungssatzung können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Diese vom Bundesgesetzgeber gegebene Möglichkeit wird von der Gemeinde genutzt, um zum einen die Möglichkeit zu bieten, für das 230 qm große, rückwärtig gelegene Gebäude im Nachgang einen Bauantrag zu stellen und auch zur Festsetzung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen auf dieser bisherigen Außenbereichsfläche. Das rückwärtige Garagen- und Werkstattgebäude wird nach Rechtskraft

dieser Satzung dann eine innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils eine zulässige bauliche Hauptanlage.

Aufgrund der Größe des heute vorhandenen Grundstückes Kienhaidchenweg 12 soll außerdem die Möglichkeit angeboten werden, in dem zur Straße gelegenen Teil des Satzungsgebietes ein weiteres Wohnhaus zu bauen.

Aufgrund des Gebotes im § 34 BauGB, dass sich die baulichen Hauptanlagen innerhalb des Innenbereiches in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen, kann eine bauliche Hauptanlage mit einer Wohnnutzung nur in dem vorderen, zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücksteil gebaut werden. Die Wohnhäuser auf den südlich angrenzenden Baugrundstücken stehen zwischen 4,0 m und 8,0 m von der Grenze des Straßenflurstückes entfernt. Hieraus ergibt sich, dass auch in diesem Satzungsgebiet ein neues Wohnhaus mit seiner östlichen Außenmauer ca. 4,0 m bis 8,0 m von der Verkehrsfläche errichtet werden muss.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Gebiet der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

Damit der Umfang der ökologischen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Satzungserstellung abschließend festgesetzt werden kann, wird im Satzungsgebiet als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Weiterhin gilt auch der § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO, dass diese GRZ um 50 von Hundert durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überbaut werden dürfen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das mit 230 qm Grundfläche relativ große rückwertige Gebäude keine Nebenanlage darstellt. Die Festsetzung der GRZ von 0,3 mit der „Überschreitungs-GRZ“ von 0,45 begründet sich in einer ähnlichen Dichte auf den benachbarten Grundstücken.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der Legalisierung des vorhandenen rückwärtigen Gebäudes mit 230 qm Grundfläche durch eine nachträgliche Bauantragsstellung nun auch nachträglich die ökologischen Kompensationsmaßnahmen sowohl für das Gebäude, wie für ca. 167 qm befestigte Wege- und Fahrflächen im ehemaligen Außenbereich realisiert werden müssen (zusammen 397 qm).

Die Festsetzung der GRZ von 0,3 ermöglicht bei einer Größe von 1.410 qm für das Gebiet der Ergänzungssatzung eine Bebauung mit maximal 423 qm Grundfläche. Nach Abzug der 230 qm Grundfläche des vorhandenen rückwärtigen Gebäudes könnte im östlichen Teil des Satzungsgebietes noch ein Wohngebäude mit maximal 193 qm Grundfläche gebaut werden. Bei Berücksichtigung der zulässigen 50 v. H. Überschreitung der GRZ durch bauliche Nebenanlagen, Wege und Stellplätze dürften im Satzungsgebiet maximal 634,5 qm (sog. GRZ 2) versiegelt werden.

Da bereits 397 qm versiegelt sind, besteht noch eine „Bebauungsreserve“ von (634,5 – 397,0 qm) 237,5 qm für weitere Versiegelungen durch Vorhaben, bauliche Nebenanlagen und Stellplätze oder Garagen. Bei späteren Bauanträgen für weitere Vorhaben müssen dann die dafür notwendigen ökologischen Kompensationsmaßnahmen gemäß der Festsetzungen dieser Satzung nachgewiesen werden. Diese gemäß Satzung mögliche maximal zulässige Versiegelung ist die Grundlage für die Ermittlung der maximal erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im bisherigen Außenbereich.

Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl und den grünordnerischen Festsetzungen erfolgen keine weiteren Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

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 oder/und eines Kleinsiedlungsgebietes. In der Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser mit einem (richtigen) Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss (ein Vollgeschoss unter der Dachschräge).

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist gesichert über die im Gemeindeeigentum befindliche öffentliche Straße auf dem Flurstück 84, dem Kienhaidchenweg. Dort befinden sich zentrale Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen und sonstige Medien, wie z.B. Strom.

Da als Ausgleich für die baulichen Versiegelungen im Satzungsgebiet keine Entsiegelungen erfolgen können, müssen gemäß der Vorgaben aus dem § 4 der Satzung Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Auch eine Kombination der Maßnahmen ist möglich.

In der Folge der späteren Rechtskraft der Satzung muss der Grundeigentümer und Bauherr der bisher nicht genehmigten baulichen Anlagen im Nachgang die entsprechenden Bauanträge einreichen. Im Zusammenhang mit diesen Bauanträgen müssen die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen und deren tatsächliche Realisierung nachgewiesen werden. Für die Sicherung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen muss auf den betroffenen Grundstücken eine entsprechende Baulast zugunsten der unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Oberhavel eingetragen werden.

5.0 Sonstige öffentliche Belange

5.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich der Satzung oder in der Umgebung sind keine Denkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert. Es befindet sich dort kein Bodendenkmal.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (Telefon: 03301 601-3654, Fax: 03301 601-3610) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell wie möglich eine Begutachtung durch das Fachpersonal der Denkmalbehörden.
3. Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur erneuten Stellungnahme einzureichen.
4. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG).

5.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Der Satzungsbereich ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Kommunalen Ver- und Entsorgungsbetriebes (KVE) Löwenberger Land angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 150 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

5.3 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das in dem Kienhaidchenweg verlegte zentrale Kanalnetz des KVE Löwenberger Land. Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu führen.

5.4 Medienträger

Die technische Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt durch die zuständigen Medienträger. Leitungsspezifische Anfragen sind bei konkreten Baumaßnahmen notwendig.

Strom – E.DIS AG

Entsprechend der Stellungnahme der e.dis AG vom 03.01.2017 befinden sich im Änderungsbereich keine Anlagen im Eigentum der e.dis AG.

Der Versorgungsträger gibt zu dem Änderungsbereich nachfolgende Hinweise:

- Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.
- Für Erschließungsmaßnahmen werden durch Edis auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet. Dazu sind weitere Einzelheiten unter Vorlage konkreter Baupläne einzureichen, bzw. die Vorhaben rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn, in unserem Hause anzumelden.

Gas – NBB Netzgesellschaft im Auftrag der Erdgas Mark Brandenburg (EMB)

Entsprechend der Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft vom 06.01.2017 befinden sich im Satzungsbereich keine Anlagen der NBB und Baumaßnahmen seitens der NBB sind nicht geplant.

Telefon – Deutsche Telekom Technik GmbH

5.5 Munitionsbelastung / Altlasten

Eine Altlastenbelastung oder die Registrierung als Altlastenverdachtsfläche liegt nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass weder eine Munitionsbelastung noch der Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung vorliegt.

6.0 Flächenbilanz

Die Flächengröße der Ergänzungssatzung ist 1.410 qm.

7.0 Belange von Natur und Landschaft/ Artenschutz

Das Satzungsgebiet ist charakteristisch durch die Einzelhausbebauung mit großen Gartenanlagen am Kienhaidchenweg in südlicher Richtung und im Osten durch die Bebauung der Siedlung geprägt. Im Westen grenzt eine strukturarme intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche an.

Das Satzungsgebiet zeigt sich in seiner Biotop- und Nutzungsstruktur vollständig als eingezäunter, gepflegter Hausgartenbereich des Wohnhauses Kienhaidchenweg 12 mit Scherrasen, einem 230 qm großen rückwärtigen Gebäude (Garage/ Werkstatt) sowie gepflasterten Wegen und einem gut 10 Jahre alten Baum- und Gehölzbestand (zum Teil Ziergehölze).

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Liebenberg mit einem sich seit etwa 15 Jahren entwickelnden Strauch- und Baumbewuchs, überwiegend durch Laubgehölze, direkt an. Es besteht eine klare Abgrenzung zum Schutzgebiet (Zaun und Gehölzstrukturen). Das Schutzgebiet mit seinen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wird durch die Planung nicht berührt – das Satzungsgebiet ist bereits seit Längerem stark anthropogen überprägt und wird nun auf Basis dieser Satzung dem bebauten Innenbereich zugeordnet. Es ist davon auszugehen, dass Schutzziele- und zwecke nicht erheblich beeinträchtigt wird. Mit Vorkommen von Tierarten, deren Lebensräume mit dem Landschaftsschutzgebiet besonderen Schutz genießen, ist aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Satzungsgebiet nicht zu rechnen.

Insgesamt zeigt das Satzungsgebiet für das Schutzgut Tiere nur ein eingeschränktes Lebensraumpotential. Wenn dann sind siedlungsfolgende Arten zu erwarten. Ein Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng bzw. besonders geschützter Tierarten ist nicht erkennbar. Somit wird mit keinem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gerechnet.

Im Schutzgut Pflanzen und Biotope sind Flächen von untergeordnetem ökologischen Wert betroffen. Die Planung sieht die Festsetzung zweier Baufenster vor. Das Baufenster „B“ ist bereits bebaut. Im Baufenster „A“ sind jüngere Bäume vorhanden, welche je nach Anordnung einer künftigen Bebauung potentiell gefällt werden müssten. Es wird auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land hingewiesen. Gemäß § 3 Abs. 3 dieser Satzung sind „Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Wohnbebauung (auch Nebenwohnsitz) mit einem Stammumfang bis 95 cm (das entspricht dem Stammdurchmesser von 30 cm)“ nicht geschützt. Ist eine Baumfällung eines Baumes mit größerem Stammumfang vorgesehen, ist entsprechend § 8 ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch Bodenversiegelungen bereits erfolgt und weitere zu erwarten. Dies betrifft das Schutzgut Boden und in diesem Zusammenhang auch das Schutzgut Grundwasser.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Rechtskraft dieser Satzung die Fläche noch im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt und damit für Gehölzentnahmen die Eingriffsregelung nach §§ 14-18 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m § 1 und § 1a BauGB anzuwenden ist.

Im Rahmen des Satzungsverfahrens werden **grünordnerische Festsetzungen (§ 3 der Satzung)** getroffen, die den Ausgleich für Bodenversiegelung bestimmen.

- 1) Bodenversiegelung ist vorrangig durch Entsiegelung von Flächen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen. Hier kommen z.B. Flächen aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung oder andere Flächen in der Gemeinde infrage.
- 2) Ist ein Ausgleich durch Entsiegelung nicht oder nicht vollständig möglich ist, soll der ökologische Ausgleich durch Neuanpflanzungen von Gehölzen erfolgen.

Folgender rechnerischer Grundsatz liegt der Kompensation durch Pflanzmaßnahmen zugrunde:

Pro angefangene 10 qm überbaute Grundfläche ist eine Pflanzfläche mit 20 qm Größe mit standortgerechten Sträuchern gebietsheimischer Herkunft in der Pflanzqualität 60/100 cm in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro 2 qm zu bepflanzen. Alternativ kann pro angefangenen 25 qm Grundfläche auch ein standortgerechter Baum gebietsheimischer Herkunft in der Pflanzqualität Ballenware, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm gepflanzt werden.

Zudem ist zu beachten, dass die Ausgleichspflanzungen fachgerecht durchzuführen und zu pflegen sowie bei Abgang an gleicher Stelle durch ein Gehölz gemäß der jeweiligen Pflanzliste in derselben Qualität zu ersetzen sind.

Nach Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind diese der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen.

3) Hinweise

Um die Art und Qualität der Bepflanzung zu sichern, wird auf den Erlass zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei Pflanzungen von Gehölzen in der freien Natur“ hingewiesen. Zusätzlich werden empfehlende Artenlisten mit standortgerechten Gehölzen aufgenommen.

Für Ausgleichspflanzungen stehen im Satzungsgebiet keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Es muss auf externe Fläche zurückgegriffen werden. Für den planinternen Ausgleich ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu nutzen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der folgenden Reihenfolge vorzunehmen:

M1) in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

M2) in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für mögliche ökologische Kompensationsmaßnahmen; rückwärtiger Grundstückteil des Flurstücks 93/5 (externe Maßnahme)

Bezüglich externer Kompensationsmaßnahmen wird folgender Hinweis gegeben:

- Die Ausgleichspflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die auf dem eigenen Grundstück durchgeführten ökologischen Kompensationsmaßnahmen durch einen Grundbucheintrag zu Gunsten der unteren Naturschutzbehörde dauerhaft zu sichern sind.

Für die **bereits vorhandene Bebauung/Versiegelung** (ca. 230 qm Garagen- und Werkstattgebäude und ca. 167 qm für Wege) ist eine **nachträgliche ökologische Kompensation für 400 qm Versiegelung** zu erbringen. – Abweichungen in den Flächengrößen sind möglich, da die Flächengröße aus Luftbildern ermittelt wurde. Eine genaue Flächenermittlung ist im

Rahmen der nachträglichen Bauantragstellung vorzunehmen. Entsprechend des § 4 der Satzung ist der Kompensationsumfang festzulegen.

An dieser Stelle wird eine grobe Eingriffsbilanz vorgenommen:

M1) Heckenpflanzung, Pflanzfläche 60 qm (20 x 3 m)

M2) z.B. Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze; Pflanzfläche 435 qm (87 x 5 m) → ≈ 500 qm Pflanzfläche gleicht 250 qm Versiegelung aus

M1 + M2) 6 Laubbäume als Überhälter in Heckenpflanzungen

→ gleicht 150 qm Versiegelung aus

Mit den aufgeführten Maßnahmen auf dem Flurstück Flurstücks 93/5 (planintern und extern) können die bereits vorgenommenen Eingriffe in den Boden vollständig ausgeglichen werden.

Die geplanten Ausgleichspflanzungen bewirken neben einer Verbesserung des Landschaftsbildes durch Ortsrandeingrünung und der damit verbundenen räumlichen Trennung zwischen dem Ortsrand und dem direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet auch eine Aufwertung für Tiere, insbesondere für Vogelarten zu deren Lebensraumelementen Heckenstrukturen (Gehölzbrüter etc.) gehören. So bewirken neue Strukturelemente auch eine Verbesserung für einige der in den Schutzzwecken des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes aufgeführten Vogelarten.

Mit Durchführung der genannten Pflanzmaßnahmen wird der Anregung der anerkannten Naturschutzverbände gefolgt, im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet freiwachsende Hecken anzupflanzen.

Eine zusätzliche Bebauung würde sich aufgrund baulichen Prägung und der Lage innerhalb der Siedlungsfläche in das Orts- und Landschaftsbild einfügen (Einfügungsgebot). Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht gegeben.

8.0 Planungsverlauf

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Löwenberger Land am 12.04.2016 wurde der Beschluss zur Aufstellung 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Ortsteil Grüneberg im Bereich Kienhaidchenweg gefasst.

Mit der Bearbeitung des Satzungsverfahrens wurde das Neuruppiner Planungsbüro Plankontor Stadt und Land beauftragt. Das Planaufstellungsverfahren wird einstufig durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat in Ihrer Sitzung am 25.10.2016 den Entwurf zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Ortsteil Grüneberg im Bereich Kienhaidchenweg (Stand September 2016) mit Begründung gebilligt und den Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Planentwurfsauslegung in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 in der Gemeindeverwaltung Löwenberger Land. Mit Schreiben vom 22.12.2016 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Da sich diese Satzung nur auf die eine bisherige Außenbereichsfläche bezieht, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Grüneberg einbezogen werden soll, wird die Satzung

jetzt als eigenständige „Ergänzungssatzung Kienhaidchenweg“ im Ortsteil Grüneberg fortgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind geringfügige Änderungen in der Planzeichnung und in dem Satzungstext erforderlich. Da die Änderungen des Satzungsentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die Einholung der Stellungnahmen zum Entwurf der Ergänzungssatzung, Kienhaidchenweg OT Grüneberg mit Planungsstand August 2017 wurde daher auf den Flächeneigentümer und auf den Landkreis Oberhavel beschränkt.

Im Januar 2018 lag die Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vor. Der Grundeigentümer hat keine Stellungnahme abgegeben. Im Ergebnis der Hinweise des Landkreises Oberhavel wurde auf die Festsetzung einer Baugrenze (nur für Wohnhäuser) verzichtet, da aufgrund des Gebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB Wohngebäude ohnehin nur in dem zur Straße gelegenen Teil des Satzungsgebietes gebaut werden dürfen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat auf öffentlicher Sitzung am 13.02.2018 die Abwägung durchgeführt und die Planfassung vom Januar 2018 als Satzung beschlossen (Beschluss 10/2018).

Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Löwenberger Land erreicht die Ergänzungssatzung „Kienhaidchenweg“ im Ortsteil Grüneberg Rechtskraft.