

Gemeinde Löwenberger Land
(Landkreis Oberhavel)



Städtebauliche Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Siedlungsbereich nördlich der B 167 (Griebener Chaussee) im Ortsteil Linde

Begründung

Stand: September 2017

Gemeinde Löwenberger Land

(Landkreis Oberhavel)

Städtebauliche Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für den Siedlungsbereich nördlich der B 167 (Griebener Chaussee) im Ortsteil Linde

Begründung

Durchgeführt von der

Gemeinde Löwenberger Land
Bauverwaltung
Alte Schulstraße 5

16775 Löwenberger Land
Tel.: 03 30 94 / 69 80

in Zusammenarbeit mit

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·
Umweltplanung · Vergabemanagement
BDLA, SRL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn
Erik Grunewald M.Sc.

Technische Bearbeitung:
Erik Grunewald M.Sc.

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG	1
2	WIRKUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG	2
3	GELTUNGSBEREICH DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG	4
4	BESTANDSDARSTELLUNG UND PRÜFUNG IM HINBLICK AUF DIE GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	6
4.1	LAGE, NUTZUNGEN UND BAULICHE PRÄGUNG	6
4.2	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	9
4.2.1	<i>Landes- und Regionalplanung.....</i>	<i>9</i>
4.2.2	<i>Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel.....</i>	<i>12</i>
4.2.3	<i>Flächennutzungsplan</i>	<i>13</i>
4.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG UND IMMISSIONSSCHUTZ	14
4.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
4.5	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	18
4.6	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	18
4.7	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	19
4.8	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	19
4.8.1	<i>Belange des besonderen Artenschutzes.....</i>	<i>20</i>
4.8.2	<i>Eingriffsregelung.....</i>	<i>22</i>
5	VERFAHREN.....	24

1 Planungsanlass und Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Löwenberger Land beabsichtigt das bebaute Gebiet im Außenbereich der Ortslage Linde nördlich der Griebener Chaussee (B 167) unter dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB durch den Erlass einer städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ festzulegen. Hierzu werden

- die bebauten Bereiche im Außenbereich der Ortslage, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (städtebauliche Entwicklungssatzung) und
- einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, da einbezogene Flächen durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche bereits entsprechend geprägt sind (städtebauliche Ergänzungssatzung).

Nach § 34 Absatz 4 Satz 2 lässt sich die Aufstellung einer städtebaulichen Entwicklungssatzung mit der Aufstellung einer städtebaulichen Ergänzungssatzung verbinden.

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung zu vorliegender Planung erfolgte am 10.11.2015. Die Flächen beiderseits der an die Griebener Chaussee anbindenden Stichstraße gleichen Namens sind überwiegend bebaut und im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind wie folgt gegeben:

1. Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Satzungsbereich gehört zu der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur im Ortsteil Linde. Es erfolgt keine Erweiterung der bebauten Bereiche in den angrenzenden Freiraum. Der Siedlungsbereich ist durch eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße (Stichstraße) und zum Teil durch die B 167 (Griebener Chaussee) verkehrlich erschlossen.
 2. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
 3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter. Die Flächen befinden sich außerhalb des nördlich gelegenen SPA-Gebietes „Obere Havelnieder-
-

rung“ (DE 3145-421). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes dieses Natura 2000-Gebietes sind durch die Nachnutzung vorhandener Gebäude und eine auf die bereits baulich geprägten Bereiche beschränkte Lückenbebauung nicht zu erwarten.

2 Wirkungen der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Im Umgriff der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB findet für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB Anwendung. Soweit ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden, sind diese der Zulässigkeitsprüfung zugrunde zu legen und § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB nur im Übrigen heranzuziehen. Da die ehemaligen Außenbereichsflächen als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu behandeln sind, besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB in Verbindung mit den Regelungen der Satzung. Eine Anwendung des § 35 BauGB ist mit Inkrafttreten der Satzung nicht mehr möglich.

Mit der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung können - falls zur Durchsetzung der gewollten städtebaulichen Ordnung erforderlich - einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden:

So richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten **städttebaulichen Entwicklungsflächen** nach § 34 BauGB (Satzung § 2 Nr. 1.).

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzten **Ergänzungsflächen** richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB (Satzung § 2 Nr. 2.):

Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig (Satzung § 3 Nr. 1.). Die Regelung dient der Wahrung des Gebietscharakters. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allen Baugebieten zulässig. Dementsprechend sollen diese Nutzungen auch im Bereich der Ergänzungsfläche 1 zulässig sein.

Innerhalb der Ergänzungsfläche 2 ist ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der auf dem Grundstück belegenden vorhandenen Wohngebäude dienen, zulässig (Satzung § 3 Nr. 2.). Die Regelung berücksichtigt die vorhandene Zufahrtssituation von der Bundesstraße 167 sowie die Lage der

Flächen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der von der Bundesstraße ausgehenden Schallimmissionen.

Für die als Ergänzungsflächen festgesetzten Bereiche der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erfolgen zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange weitere textliche Festsetzungen zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten (Satzung § 3 Nr. 3.) sowie zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (Satzung § 3 Nr. 4.).

Ferner erfolgen für die Ergänzungsflächen Festsetzungen zum Ausgleich des mit einer zulässigen Überbauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft (Satzung § 4 Nr. 1 bis 3.).

Im Innenbereich gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land vom 27.08.2015.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen (einschließlich Gebäudesanierung und Gebäudeabriss) oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (wie z. B. Fledermäuse oder Zauneidechsen) festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

3 Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ für den Bereich nördlich der Griebener Chaussee im Ortsteil Linde umfasst mit Katasterstand vom 1. Januar 2016 die folgenden Flurstücke der **Gemarkung Linde**, Flur 1 und 2:

Flur 1: 144/1, 155/6 Verkehrsfläche der Stichstraße „Griebener Chaussee“, 155/7, 155/8, 155/9, 155/11, 155/12, 155/13 teilweise, 155/15, 155/16, 155/17 teilweise (Verkehrsfläche der Stichstraße „Griebener Chaussee“), 155/18 teilweise, 155/20 teilweise, 155/21 teilweise, 147 teilweise (zukünftiger Wendebereich), 148 teilweise, 149, 150, 151, 152/1, 152/2 teilweise, 153/2, 153/3, 153/4, 154/1, 154/2, 322, 323 teilweise;

Flur 2: 32/1, 32/2 teilweise, 33/2 teilweise.

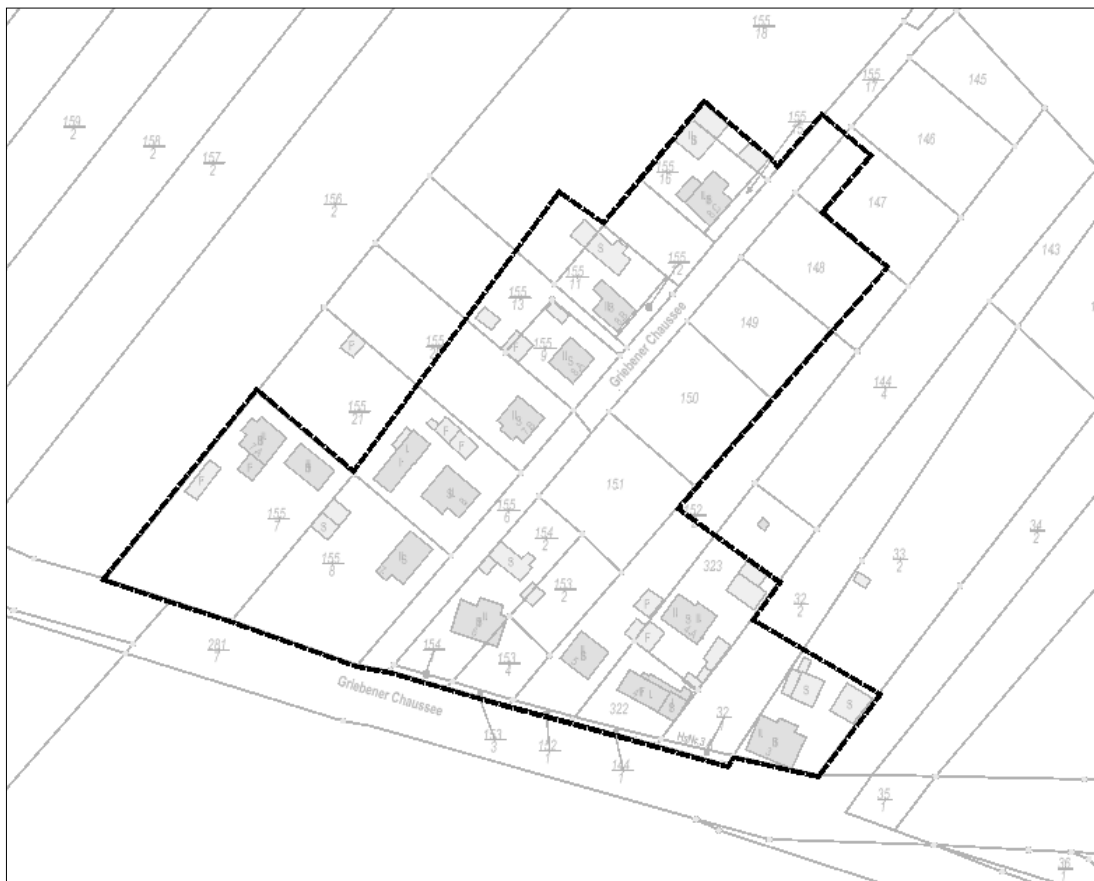


Abbildung 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte Gemeinde Löwenberger Land, Gemarkung Linde, Flur 1 und 2 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Griebener Chaussee Nord“

Die Flurstücke **144/1**, **152/1**, **153/3** und **154** der Flur 1 sowie das Flurstück **32/1** der Flur 2 Gemarkung Linde wurden vollumfänglich in den Geltungsbereich einbezogen um zwischen Innenbereich und Bundesstraße keine zwischenliegende Außenbereichsfläche zu generieren.

Zum bebauten Bereich gemäß der Festlegung der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gehören nicht nur die Standorte der vorhandenen baulichen (Haupt-) Anlagen und die sie verbindenden Grundstücksteile, sondern der gesamte Bereich, der durch die vorhandenen Baulichkeiten geprägt ist und noch nicht bebaute, „bauakzessorisch“ genutzte Grundstücke sowie mit Nebenanlagen bebaute Flächen, soweit sie im bestehenden Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Der Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2 ha, davon sind rund 1764 qm öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der städtebaulichen Entwicklungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ ist verkleinert der Abbildung 1 sowie im Maßstab 1 : 1.000 dem Lageplan zu § 1 der Satzung zu entnehmen.

4 Bestandsdarstellung und Prüfung im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung

4.1 Lage, Nutzungen und bauliche Prägung

Der Ortsteil Linde befindet sich im Westen des Gemeindegebietes Löwenberger Land. Die Dorflage befindet sich rund 2 km westlich von Löwenberg. Eine verkehrliche Anbindung erfolgt über die B 167 (Griebener Chaussee). Die Siedlungsflächen im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung befinden sich im Norden der Ortslage, nördlich der B 167 (Griebener Chaussee) und werden über eine an die Bundesstraße anbindende Stichstraße sowie zum Teil über direkte Grundstückszufahrten von der Bundesstraße erschlossen. Die nächstgelegenen Haltepunkte an der Regionalbahnstrecke Löwenberg – Rheinsberg („Löwenberg-Dorf“ und „Grieben“) sind derzeit inaktiv. Über den rund 4,5 km östlich im Ortsteil Neulöwenberg gelegenen Haltepunkt „Löwenberg“ ist der Ortsteil Linde an das Regionalbahnnetz eingebunden.

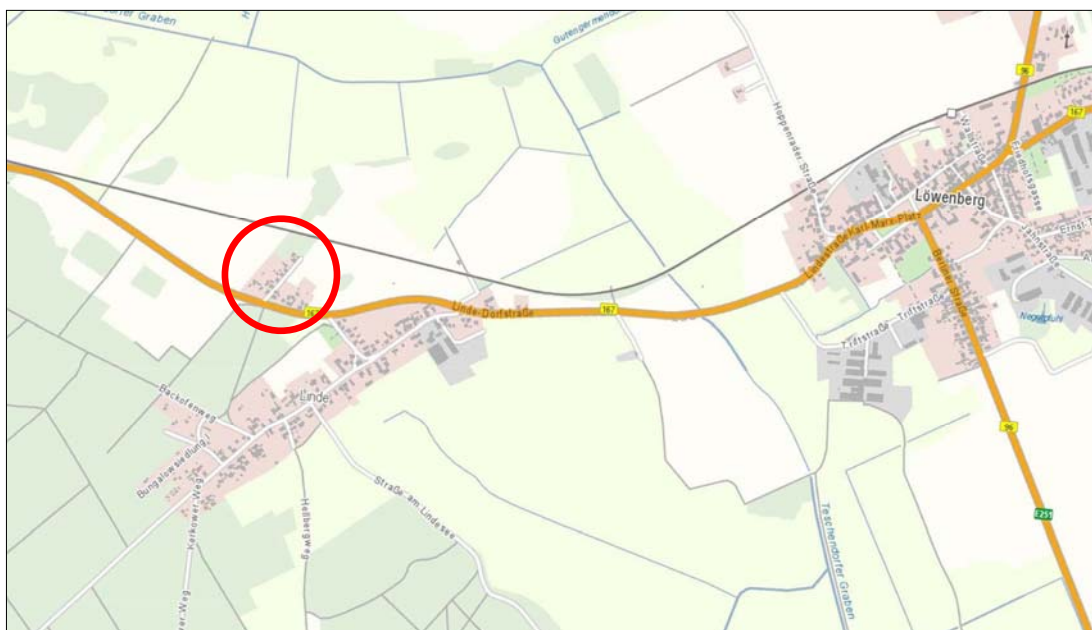


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Siedlungsbereiches nördlich der Griebener Chaussee im Ortsteil Linde der Gemeinde Löwenberger Land (DTK 10: © Geo-Basis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Der Siedlungsbereich nördlich der B 167 (Griebener Chaussee) wird hauptsächlich von der Bebauung entlang der Griebener Chaussee sowie den Bestandsgebäuden entlang der gleichnamigen in nordöstliche Richtung abgehenden Stichstraße geprägt. Entlang der Bundesstraße östlich der Stichstraße, befinden sich vier Grundstücke mit jeweils einem ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude und diversen Nebenanlagen (Griebener Chaussee 3, 4, 5 und 6). Die Zufahrt zu den Grundstü-

Die Grundstücke entlang der westlichen Seite der Stichstraße sind von fünf weiteren zweigeschossigen Wohngebäuden und diversen Nebenanlagen geprägt (Griebener Chaussee 8, 7B, 8A, 8B und 8C). Die Grundstücke entlang der östlichen Seite der Stichstraße (Flurstücke 147, 148, 149, 150, 151 und 154/2 sind bis auf das Grundstück Griebener Chaussee 6 (Flurstück 154/2) derzeit unbebaut und werden zur Kleintierhaltung oder als Lagerfläche für Holzstämmen bzw. Brennholz genutzt. Die Flurstücke 151 und 150 sind eingefriedet.

Mit den insgesamt dreizehn vorhandenen Wohngebäuden erfüllt der Siedlungssplitter nördlich der Griebener Chaussee die Kriterien einer Ansammlung von Gebäuden im Außenbereich, die ein Mindestmaß an räumlicher Zuordnung haben und prägende Wirkung entfalten. Die vorhandenen Gebäude sind somit als Maßstab zur Beurteilung, ob sich ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, geeignet. Nach den zum Teil angebrachten Werbeschildern sind ein Teil der vorhandenen Wohngebäude zugleich Firmensitze ortsansässiger Handwerksbetriebe.



Abbildung 4: Lageplan zum Siedlungsbereich nördlich der Griebener Chaussee im Ortsteil Linde mit Überlagerung von Luftbild und Liegenschaftskarte (DOP 20c, ALK: © Geo-Basis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17). Hinweis: Die Darstellung basiert auf der Grundlage der Liegenschaftskarte und ist kein amtlicher Nachweis. Der aktuelle amtliche Nachweis ist bei der zuständigen Stelle erhältlich.)

Die Straßenverkehrsfläche der rund 175 m langen Stichstraße „Griebener Chaussee“ (Flurstück 155/6 und 155/17) hat eine Breite von rund 8 m und ist in einer Breite von rund 4,50 m asphaltiert bzw. geschottert mit daran anschließendem beidseitigen Grünstreifen. Die befestigte Straßenverkehrsfläche endet auf Höhe der Grundstückszufahrt zum Grundstück Griebener Chaussee 8C. Der weitere Straßenverlauf wird nach etwa 70 m durch die nördlich verlaufende Trasse der Bahnstrecke Löwenberg – Rheinsberg unterbrochen.



Abb. 5: Anbindung der Stichstraße „Griebener Chaussee“ an die B 167

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 28.09.2016 standen dem Satzungsentwurf mit dem Stand August 2016 keine Ziele, jedoch Grundsätze der Raumordnung entgegen. So stimmte die geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs nicht mit den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung im Sinne von §5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B überein. Daher erfolgt in der Entwurfs-

fassung vom März 2016 eine Auseinandersetzung mit den genannten Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß Stellungnahme vom 06.06.2017 sieht die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt.

Für die städtebauliche Entwicklungs- und Ergänzungssatzung als raumbedeutsame Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. I S. 235)** und dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**, welcher am 27. Mai 2015 neu in Kraft getreten ist. Aktuell befindet sich der, von gemeinsamer Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg verfasste, **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** in der Auswertung eingegangener Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf. Mit Festsetzung als Rechtsverordnung wird der LEP HR zukünftig den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als bindendes Planungsinstrument ablösen. Die bereits durch das LEPro 2007 und den LEP B-B formulierten Grundsätze der Raumordnung werden durch den LEP HR nachrichtlich übernommen, den neu getroffenen Festlegungen vorangestellt und gegebenenfalls durch zusätzliche Festlegungen konkretisiert. Durch seinen derzeitigen Entwurfsstatus besitzt der LEP HR aktuell noch keine planungsrechtlich bindende Wirkung, wird jedoch als zukünftiges Instrument der Raumordnung und Landesplanung bereits beachtet.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In der Begründung zu diesem Punkt wird erklärend ausgeführt, dass Siedlungsverdichtung die Wirtschaftlichkeit vorhandener Infrastruktureinrichtungen erhöht. Gleichzeitig verringert sich durch Nachverdichtung die Flächeninanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.

Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet werden und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Ziel 4.2 LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.

Gemäß Ziel 4.5 LEP B-B ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen) außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche möglich.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP B-B soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

Die o.g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit Aufstellung der vorliegenden städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Linde der Gemeinde Löwenberger Land beachtet. Mit Aufstellung der Satzung werden die infrastrukturell nahezu vollends erschlossenen Flächen entlang der Stichstraße Griebener Chaussee im Rahmen der Ausnutzung vorhandener Entwicklungspotentiale sowie unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Nachverdichtung zur Bildung eines kompakten Siedlungsgefüges) genutzt. Die, für eine arrondierende Wohnbebauung vorgesehenen Ergänzungsflächen befinden sich in unmittelbarem Anschluss an die historisch gewachsene Ortslage Lindes. Das Plangebiet ist wie unter dem Punkt 3.1 dargestellt bereits baulich geprägt, sodass die Satzung weder eine Inanspruchnahme weiträumig unverbauter Freiflächen begünstigt, noch eine zusätzliche Zersiedlung vorantreibt. Vielmehr wird der historisch gewachsene Teilbereich der Ortslage in seiner Eigenlogik gestärkt und ein geschlossenes, kompaktes Gefüge ortsbildtypischer Einfamilienhausbebauung um eine zentrale Erschließungsstraße sinnvoll ergänzt. Von der Errichtung eines Wendehammers im nordwestlichen Geltungsbereich profitieren vor allem auch aktuelle Anrainer der Siedlung entlang der Griebener Chaussee, da aktuell keine verkehrrechtlich gesicherte Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge oder für anfallenden Lieferverkehr vorhanden ist.

Die mit Umsetzung der Planung verbundene Inanspruchnahme derzeit unverbauter, jedoch baulich geprägten Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes entspricht dem Leitbild einer verdichteten und nachhaltigen Siedlungsstruktur.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Windenergienutzung (ReP-Wind)** vom 05. März 2003, dem **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung (ReP-Rohstoffe)** vom 24. November 2010 sowie dem 2. Entwurf des **Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW)** vom 26. April 2017.

Die Regionalpläne enthalten keine Festlegungen für den räumlichen Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung, da sich das Plangebiet im direkten Anschluss an die Ortslage Linde (in unmittelbarem Anschluss an umliegende Wohnbebauung) befindet. Durch die Lage der Siedlung in unmittelbarem Anschluss an die Ortslage erfüllt das Gebiet die Kriterien für die regionalplanerische Festsetzung eines Standorts Rohstoffsicherung bzw. für die Ausweisung von Windeignungsgebieten nicht.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die Entwicklungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ im Ortsteil Linde der Gemeinde Löwenberger Land (Stand: März 2017) mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. Aus dem 2. Entwurf des Regionalplans „Freiraum und Windenergie“ ergeben sich danach keine weitergehenden Anforderungen.

4.2.2 Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel (Aktualisierung 2012 mit dem Stand 31.12.2011 der 1. Fortschreibung) stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand der kreislichen Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Gemäß Kapitel 2.1. des Kreisentwicklungskonzepts sollen „Gemeinden/ Ortsteile ohne zentralörtliche Bedeutung und speziell ausgewiesene Gemeindefunktion [...] hinsichtlich der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung vorrangig eine Eigenentwicklung erfahren. Ziel soll es sein, die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden / Ortsteile langfristig zu stabilisieren. Vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen außerhalb der gewachsenen Ortslagen soll durch gezielte Maßnahmen der Wohnbauverdichtung in den Gemeinden unter Berücksichtigung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen angestrebt werden.“

Die historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen sind gemäß Kapitel 2.2. als prägende regional typische Siedlungsformen zu erhalten und behutsam entsprechend den sich verändernden Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln.

Gemäß Kapitel 9.1.1. Anthropogene Freiraumstruktur/ Siedlungsräume sollte die „Inanspruchnahme von Landschaftsräumen bei Siedlungs- und Gewerbeentwicklung [...] auf ein aus den Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes abzuleitendes Maß reduziert werden. Die Umnutzung bereits bebauter Flächen und die Schließung innerörtlicher Lücken sollten darüber hinaus [...] Vorrang vor der Neuweisung von Baugebieten genießen.“

4.2.3 Flächennutzungsplan

Der Siedlungsbereich nördlich der Griebener Chaussee im Ortsteil Linde wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land in der Fassung der 1. Änderung vom März 2017 nahezu vollständig als gemischte Baufläche festgesetzt (vgl. Abb. 6). Die Grundstücke zu beiden Seiten der Stichstraße „Griebener Chaussee“ sind dabei in einer Tiefe von rund 30 m als Bauflächen dargestellt, sofern die bereits vorhandene Bebauung nicht eine größere Tiefe hat.

Die arrondierenden Flächen zwischen vorhandenen Baustrukturen und Bundesstraße sind im Flächennutzungsplan nicht als Baugebiet, sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Darstellungen im Ortsteil Linde einschließlich des Siedlungsbereichs nördlich der Griebener Chaussee gegenüber dem bislang geltenden Flächennutzungsplan unverändert geblieben.

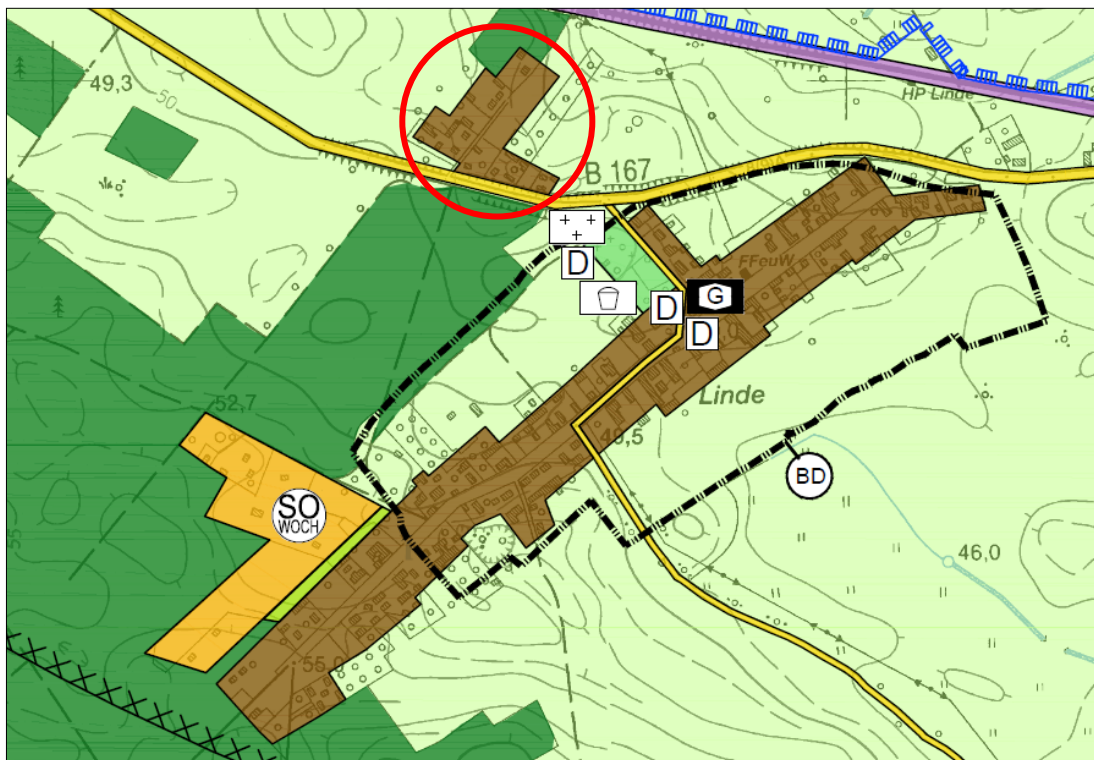


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land in der Fassung der 1. Änderung vom März 2017

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Der Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Siedlungsbereich nördlich der Griebener Chaussee gehört zu der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur des Ortsteils Linde. Die Zulässigkeitsvorausset-

zungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind gegeben. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung folgt nahezu vollständig der Bauflächendarstellung aus dem Flächennutzungsplan. Lediglich die Flächen im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs (Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft) werden in die Satzung einbezogen.

4.3 Verkehrliche Erschließung und Immissionsschutz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden durch die Griebener Chaussee, welcher direkt an die überregionale Bundesstraße (B 167) angebunden ist. Das Plangebiet grenzt mit seiner südlichen Bebauung unmittelbar an die überregionale Verkehrsfläche. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist zum Großteil bereits im Vorfeld der Planung gegeben, bedarf für anvisierte Planungsziele jedoch eines grundhaften Ausbaus mit der zusätzlichen Errichtung einer Wendeanlage im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Die durch langjährige Befahrung entstandene „Fahrbahn“ der Stichstraße verläuft teilweise auf den bislang unbebauten Flurstücken 149 und 148. Eine Lagekorrektur erfolgt im Zusammenhang mit den Straßenausbaumaßnahmen und ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Satzung.

Durch die Haltestelle „Linde, Dorfstraße“ (Luftlinie ca. 270 m) besteht ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr der Gemeinde. Von der Haltestelle verkehrt die Buslinie 857 (Ringlinie) der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH in regelmäßigen zeitlichen Intervallen. Damit fungiert die Buslinie weiterhin als Zubringer zu den Bahnlinien RE 5 (Rostock – Elsterwerder, bzw. Stralsund – Wünsdorf-Waldstadt) und RB 12 (Berlin Ostkreuz – Templin Stadt). Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr der Region angeschlossen.

Es besteht keine unmittelbare Betroffenheit durch das laufende Planfeststellungsverfahren zur B 96neu.

Die Richtlinie 2002/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie) zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm fordert von den Mitgliedstaaten der EU, bis zum 30. Juni 2007 und danach alle fünf Jahre strategische Lärmkarten für definierte Untersuchungsräume auszuarbeiten.

Durch die Bundesstraße B167 als stark belastete Verkehrsachse in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, werden im Zuge der Aufstellung der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung die Bestimmungen aus der im Jahr 2002 in Kraft getretenen Richtlinie, welche im Juni 2005 mit Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**BImSchG**) in nationales Recht überführt wurde, behandelt. Entsprechend § 47d BImSchG wurde für die Gemeinde Löwenberger Land ein Lärmaktionsplan, welcher den Mindestanforderungen des Anhangs V der Richtlinie

2002/49/EG entspricht, aufgestellt. Er trat im März 2009 in Kraft. Aufgrund der mangelnden Aktualität der Daten des Lärmaktionsplans wird in aktueller Beurteilung der Immissionsbelastung des Plangebiets auf die Lärmkartierung für die Gemeinde Löwenberger Land aus dem Jahr 2012 zurückgegriffen.

Gemäß dem online einsehbaren Bericht zu den **Lärmkarten des Jahres 2012** für die Gemeinde Löwenberger Land werden (ausgehend von der Bundesstraße B167) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrelevante Immissionsbelastungen erreicht. Aus der Begründung zum Lärmaktionsplan geht weiterhin hervor, dass sich „[...] die meisten Gebäude im Grenzbereich zur nächstniedrigeren Einstufung [...] in den strategischen Lärmkarten [...]“ befinden.

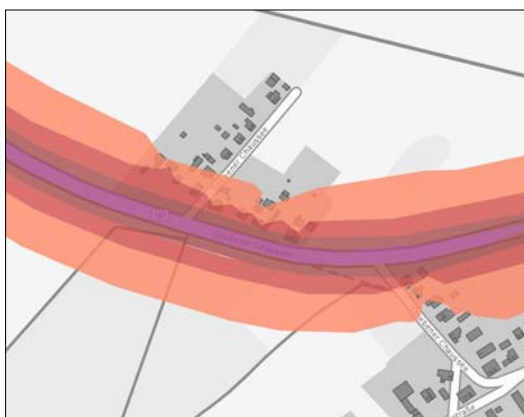


Abbildung 7: Lärmkartierung Tag (relevanter Schwellenwert von 65 dB(A) 2. Rot-Abstufung

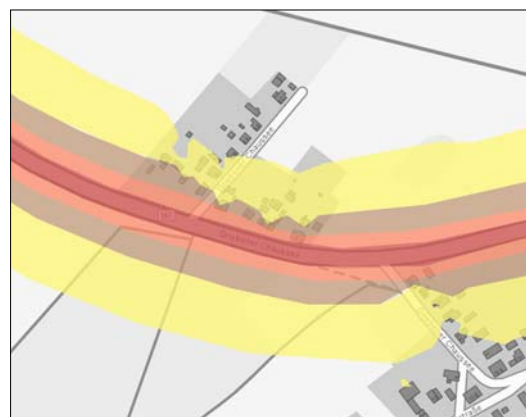


Abbildung 8: Lärmkartierung Nacht (relevanter Schwellenwert von 55 dB(A) hellrot

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Vorplanung ist vor allem die Stellungnahme des Landesamts für Umwelt (LfU), vom 13.10.2016 für die Planung bezüglich immissionsschutzrechtlicher Aspekte relevant. So befindet sich das Satzungsgebiet gemäß Stellungnahme nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer genehmigungsbedürftigen Anlage nach BImSchG, jedoch im Einwirkungsbereich starker Immissionen durch den Verkehrslärm der B 167. Nach Angaben des LfU besitzt die unmittelbar an den Geltungsbereich der Satzung angrenzende Bundesstraße ein Verkehrsaufkommen von über 8000 Kfz pro Stunde und ist daher bezüglich ihres Einflusses auf das Plangebiet zu untersuchen. In dem Bericht zur Lärmkartierung 2012 wurden Schwellen der Gesundheitsgefahren ab 65 dB(A) als Tages- und 55 dB(A) als Nachtwert untersucht. Aus den Abbildungen 6 und 7 geht hervor, dass relevante Schwellenwerte lediglich in einem südlichen Streifen des Plangebiets (parallel zu der Bundesstraße) erreicht werden. Da durch Aufstellung der Satzung primär die Nachverdichtung der historisch gewachsenen Siedlung im Außenbereich, einhergehend mit einer Neuerrichtung von Wohn- und Nebengebäuden im nördlichen Bereich des Plangebiets legitimiert werden soll, ist aktuell von keiner Gesundheitsgefährdung aufgrund von Schallimmissionen auszugehen.

Der Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung befindet sich rund 70 Meter von nördlich verlaufenden Gleisanlagen entfernt. Gemäß Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG als Streckenbetreiber vom 04.10.2016 wird das Plangebiet nördlich durch die Bahnstrecke Löwenberg-Herzberg (weiter in Richtung Rheinsberg und Neuruppin) tangiert. Die Strecke kann als öffentliche Eisenbahninfrastruktur jederzeit von Regionalbahnen und Güterzügen befahren werden. Durch den regulären Schienenverkehr sowie die für einen reibungslosen Betrieb notwendigen akustischen Signale am nahe gelegenen Bahnübergang können eisenbahntypische Emissionen in Richtung des Plangebiets entstehen. Derzeit wird allerdings von keiner erheblichen (Lärm-) Belastung für den Geltungsbereich der Satzung ausgegangen.

Im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung bestehen aus Sicht der Fachabteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt zur vorliegenden Planung keine Bedenken.

4.4 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bezüglich der Ver- und Entsorgung im Plangebiet eingegangen. Sie wurden als Hinweise zur Kenntnis genommen und in vorliegende Planung übernommen.

Trink- und Schmutzwasser

Gemäß Stellungnahme des kommunalen Ver- und Entsorgungsbetriebs Löwenberger Land (KVE) vom 21.09.2016 ist die gesamte Ortslage Linde einschließlich des Siedlungsbereiches nördlich der Griebener Chaussee an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die vorhandene Hauptleitung endet derzeit in Höhe des Flurstücks 155/16. Die Flurstücke 148, 149, 150 und 151 der Flur 1 Gemarkung Linde sind daher trinkwassertechnisch satzungskonform nachträglich erschließbar.

Gemäß Lageplan des KVE befindet sich die Trinkwasserleitung teilweise auf den bislang unbebauten Flurstücken östlich der Stichstraße. Eine genaue Lage der Leitung ist erst im Zuge von vermessungsarbeiten ermittelbar. Diese sind nicht Gegenstand der vorliegenden städtebaulichen Satzung.

Ferner wird die Schmutzwasserentsorgung des gesamten Ortsteils Linde gemäß o.g. Stellungnahme des kommunalen Ver- und Entsorgungsbetriebs vollständig dezentral realisiert. Der Stellungnahme folgend besteht für die Flurstücke 148, 149, 150 und 151 der Flur 1 sowohl die Möglichkeit einer Entsorgung mittels abflussloser Sammelgruben, als auch mittels einer Kläranlage. Es sind entsprechende Absprachen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises erforderlich.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung des Ortsteils Linde mit Elektroenergie erfolgt durch die E.DIS AG (Regionalbereich West Brandenburg, Standort Fürstenwalde/ Spree). Aus der, im Rahmen der Beteiligung zuständiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahme des Versorgungsträgers vom 20.09.2016 ist die grundsätzliche Zustimmung zu aktueller Planung abzuleiten, da das Planungsziel unverändert besteht. Es ist zu beachten, dass sich im Plangebiet Elektroanlagen der E.DIS AG befinden. Die Niederspannungsleitungen - außer die vorhandenen Grundstücksanschlüsse - befinden sich im Bereich der Straßenverkehrsflächen und sind zugehörigen Planunterlagen zum Anlagenbestand zu entnehmen.

Das Plangebiet ist nach aktuellem Informationsstand an das zentrale Versorgungssystem mit Erdgas angeschlossen. Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die *Energie Mark Brandenburg GmbH (EMB)*. Gemäß Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 22.09.2016 ist auch weiterhin davon auszugehen, dass sich keine Anlagen der NBB im Bereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung befinden. Eine Versorgung des Plangebiets ist der Stellungnahme folgend grundsätzlich durch Nutzung öffentlicher Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Telekommunikationsanlagen

Die telekommunikationstechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Versorgungsträger an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten. Gemäß Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.05.2017 befinden sich im Geltungsbereich der Satzung Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien muss gewährleistet bleiben.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Plangebiet gelten die Bestimmungen aus der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel (Abfallentsorgungssatzung) vom 08.12.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 12.12.2012, in Kraft getreten am 01.01.2013. Zuständiger öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Plangebiet ist die Abfallwirtschafts-Union Oberhavel GmbH.

Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger sowie die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Brandschutz

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 gemäß Stellungnahme des Landkreises als Brandschutzbehörde mindestens 48 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt darf 300 m nicht überschreiten.

4.5 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 13.10.2016 sind die Flächen des Plangebiets nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast/ Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei vom 07.11.2016 stellt fest, dass es im Plangebiet keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt. Gemäß Stellungnahme ist es deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Das Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden besteht gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung (KampfmV) die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Siedlungsbereich nördlich der Griebener Chaussee und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Die nächstgelegenen Baudenkmale sind die Dorfkirche, eine Grab- und Gedenkstätte auf dem Friedhof sowie die Schule im Bereich der Ortslage südlich der Bundesstraße.

Im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Siedlungsbereich nördlich der Griebener Chaussee und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 22.09.2016 auch keine Bodendenkmale. Die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalbehörde des Landkreises Oberhavel werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung für den Siedlungsbereich nördlich der B 167 (Griebener Chaussee) befinden sich überwiegend im Eigentum Privater. Die kommunale Stichstraße „Griebener Chaussee“ (Gemarkung Linde, Flur 1, Flurstück 155/6 und 155/17) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Löwenberger Land. Das südlich angrenzende und nicht in den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung einbezogene Straßenflurstück der Bundesstraße befindet sich im Eigentum der Straßenbauverwaltung des Bundes. Im Rahmen der Instandsetzung der Bundesstraße wurden Teilflächen der angrenzenden Grundstücke Griebener Chaussee 3 bis 6 zur Anlage von Versickerungsmulden genutzt (Flurstücke 32/1, 144/1, 152/1, 153/3 und 154/1). Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen da sie sich in Privatbesitz befinden und daher den unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstücken zugeordnet sind.

4.8 Umwelt, Natur und Landschaft

Der Siedlungsbereich nördlich der Griebener Chaussee befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und von Natura 2000-Gebieten. Die Flächen nördlich der Bahntrasse sind Bestandteil des insgesamt rund 28.113 ha umfassenden Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“ (DE 3145-421) als bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel mit europaweiter Bedeutung als Brutgebiet des Schreiadlers, EU-weiter Bedeutung als Brutgebiet des Schwarzstorches sowie hoher Bedeutung als Brutgebiet der Großen Rohrdommel.

Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Obere Havelniederung“ sind durch die auf die bereits baulich geprägten Bereiche beschränkte Bebauung und die Trennwirkung der Bahntrasse nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Alleen gemäß § 17 BbgNatSchAG sind im Siedlungsbereich nördlich der Griebener Chaussee nicht vorhanden. Für die Bäume im Siedlungsbereich gelten mit Inkrafttreten der Entwicklungssatzung die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land vom 27.08.2015.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung für den Siedlungsbereich nördlich der Griebener Chaussee nicht vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind gemäß der Biotoptypenliste des Landes Brandenburg überwiegend den Biotoptypen 12292 Dörfliche Bebauung, verstädtert, 10111 Gärten bzw. 10112 Grabeland zuzuordnen.

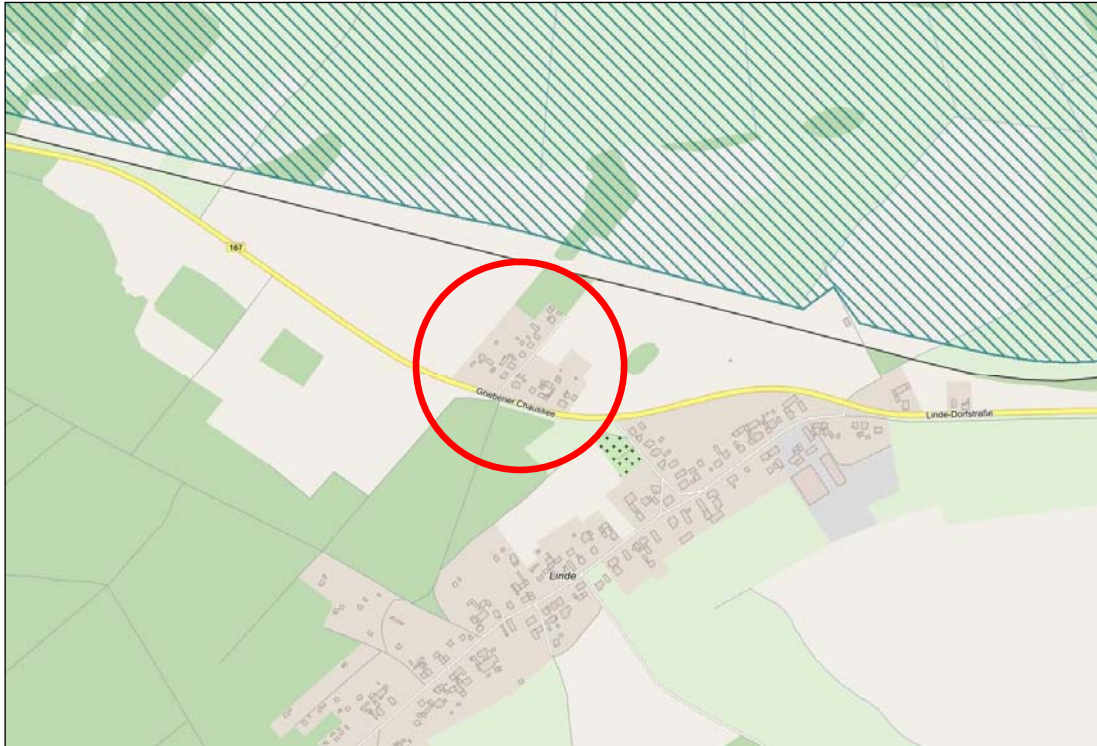


Abbildung 9: Schutzgebiete und Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: Kartenauszug aus dem Fachinformationssystem Naturschutz (OSIRIS) des LUGV Brandenburg; blau schraffiert: SPA-Gebiet)

4.8.1 Belange des besonderen Artenschutzes

Im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Siedlungsbereich nördlich der Griebener Chaussee ist ein Vorkommen von Brutvögeln sowie von Fledermäusen und Zauneidechsen möglich. Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten. Fledermäuse und Zauneidechsen zählen als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Ein Vorkommen von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist nicht zu erwarten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (*das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB*) nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtern kann und / oder die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet ist.

Reine Nahrungs- oder Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore sind in der Regel keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Bei den europäischen Vogelarten ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von potentiell vorkommenden Brutvögeln (Gehölz-, Boden- und Gebäudebrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher), die Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitats sind im gesamten Geltungsbereich vorhanden. Dies betrifft sowohl die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke, als auch die unbebauten Grundstücke.

Ein Verlust von Lebensstätten ist insbesondere bei Baumrodungen möglich. Hier greifen die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG mit dem Verbot der Gehölzbeseitigung in der Zeit vom 1. März bis 30. September, d.h. während des Brutgeschehens der europäischen Brutvogelarten.

Mit einer Bauzeitenregelung kann ein Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (= Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) für jene Vogelarten ausgeschlossen werden, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen. Über

§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist gewährleistet, dass während der Kernzeit des Brutgeschehens keine besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird.

Fledermausquartiere sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des Winterquartiers. Dies betrifft sowohl die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke, als auch die unbebauten Grundstücke.

Bei einer Rodung von Altbäumen mit geeigneten Baumhöhlen oder Baumspalten kann ein Verlust von dauerhaft genutzten Lebensstätten von Fledermäusen (Sommer- oder Winterquartiere) verbunden sein. In diesem Fall sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen erforderlich. Auch vor Durchführung von Abriss- und Sanierungsarbeiten an potentiell als Sommer- oder Winterquartier geeigneten Gebäuden mit Spalten, Hohlräumen, Holzverkleidungen, Dachböden, Dachpfannen oder Kellern müssen diese auf das Vorhandensein von Fledermauslebensstätten überprüft werden. Gegebenenfalls sind eine Bauzeitenregelung sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen (Fledermauskästen) erforderlich. Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Zauneidechsen ist das gesamte bewohnte Habitat.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (wie z.B. Fledermäuse und Zauneidechsen) festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

4.8.2 Eingriffsregelung

Das Errichten baulicher Anlagen sowie insbesondere die Neuversiegelung von Boden im bisherigen Außenbereich stellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Bei der Planung von Vorhaben sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg

vom April 2009 durch geeignete Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen im Flächenverhältnis 1 : 1 oder die Durchführung von Gehölzpflanzungen Flächen im Flächenverhältnis 1 : 2 zu kompensieren. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Ergänzungsflächen wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Mit der flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers können erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** durch die Vollversiegelung von Flächen und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Zum Ausgleich für die mit der Überbauung und Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Boden** durch den Verlust aller Bodenfunktionen wird in dem als Ergänzungsfläche 1 ausgewiesenen Teilbereich der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung durch textliche Festsetzung geregelt, dass je vollendete 50 m² überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen ist. Zudem ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Ergänzungsfläche eine mindestens 2 m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. In diesem Bereich sind im Ergebnis einer Ortsbegehung und einer vorgenommen Vermessung der Grundstückstiefe keine erhaltenswerten Gehölzstrukturen vorhanden.

Für die Ergänzungsfläche 2, auf der lediglich die Errichtung von Nebenanlagen zugelassen wird, ist je angefangener 50 m² überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgeschrieben. Gleiches gilt für die Festsetzung der Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege wird die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten vorgesehen. Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dazu geeignet auch die mit der Überbauung unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Biotope und Arten, Klima / Luft** sowie **Orts- und Landschaftsbild** durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen auszugleichen. Die Pflanzungen dienen zudem der Eingrünung der bebauten Grundstücke zum angrenzenden Landschaftsraum.

5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat am 10.11.2015 die Aufstellung einer Entwicklungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Siedlungsbereich nördlich der B 167 (Griebener Chaussee) im Ortsteil Linde beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang am 08.09.2016 im Zusammenhang mit der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Billigung Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land hat am 30.08.2016 den Entwurf der städtebaulichen Entwicklungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ Ortsteil Linde vom August 2016 gebilligt und die formelle Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der städtebaulichen Entwicklungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ Ortsteil Linde vom August 2016 wurde vom 19. September 2016 bis zum 21. Oktober 2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden laut Hauptsatzung ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14. September 2016 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der städtebaulichen Entwicklungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ Ortsteil Linde vom August 2016 aufgefordert.

Überarbeitung des Entwurfs und Abwägungsbeschluss

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden von der Gemeindevertretung Löwenberger Land in öffentlicher Sitzung am 11.04.2017 behandelt und in die Abwägung einbezogen. Der überarbeitete Satzungsentwurf in der Planfassung von März 2017 wurde am 11.04.2017 von der Gemeindevertretung Löwenberger Land gebilligt. Gleichzeitig wurde die erneute öffentliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der 2. Entwurf der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ Ortsteil Linde vom März 2017 wurde vom 22.05.2017 bis zum 26.06.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden laut Hauptsatzung ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.05.2017 von der überarbeiteten Planung unterrichtet und zur erneuten Stellungnahme zum 2. Entwurf der städtebaulichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ Ortsteil Linde vom März 2017 aufgefordert.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land in öffentlicher Sitzung am 28.11.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die städtebauliche Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ Ortsteil Linde in der Fassung vom 28.11.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Inkrafttreten

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Griebener Chaussee Nord“ Ortsteil Linde vom 2017 ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Löwenberger Land am2017 in Kraft getreten.
