

Satzung der Gemeinde Löwenberger Land

**zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Falkenthal
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

Begründung

Stand: Februar 2021 (Satzung)

Gemeinde Löwenberger Land
Alte Schulstraße 5
16775 Löwenberger Land

*Bearbeitung durch:
Spath+Nagel
Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
Tel.: 030/3931460
E-Mail: email@spathnagel.de*

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzungen	3
2. Arbeitsgrundlagen	3
3. Satzungen nach § 34 BauGB	4
4. Lage und Ausgangssituation	5
5. Planungsbindungen	6
5.1 Raumordnung und Landesplanung	6
5.2 Regionalplanung	7
5.3 Flächennutzungsplan	8
5.4 Denkmalschutz	1
5.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG)	11
5.6 Gewässerschutz	11
5.7 Munitionsbelastung/ Altlasten	12
6. Klarstellungssatzung mit Ergänzungsfläche	12
6.1 Unveränderter Inhalt der Innenbereichs- und Abrundungssatzung 1994	12
6.2 Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Falkenthal	12
6.3 Inhalt der 1. Änderung der Ergänzungssatzung OT Falkenthal	15
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt	19
7.2 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen	23
7.3 Verkehrliche Erschließung	23
7.4 Belange des Brandschutzes	23
7.5 Belange des Denkmalschutzes	23
7.6 Belange der Landwirtschaft	24
8. Planverfahren	24
9. Rechtsgrundlagen	25

1. Anlass und Zielsetzungen

Für den Ortsteil Falkenthal - ehemals selbstständige Gemeinde Falkenthal im damaligen Amt Löwenberg - liegt eine Innenbereichs- und Abrundungssatzung vor, die im September 1994 rechtskräftig wurde. In dieser Satzung wurde einerseits der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB definierte im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Falkenthal (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. Durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 wurden die Voraussetzungen der sogenannten Abrundungssatzungen geändert, seitdem werden die Bezeichnungen Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung verwendet.

Die zwischenzeitlich zu verzeichnende Entwicklung des Siedlungsbereichs des Ortsteils Falkenthal veranlasst die Gemeinde Löwenberger Land, diese Satzung zu ergänzen bzw. zu ändern:

1. Anpassung / Präzisierung der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB entsprechend der aktuellen baulichen Gegebenheiten,
2. Neuausweisung einer Ergänzungsfläche zur Abrundung des Siedlungsbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Falkenthal kommt die Gemeinde Löwenberger Land einerseits der erhöhten Nachfrage nach Bauland entgegen und will damit einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in dem Ortsteil leisten. Die Region verzeichnet eine erhöhte Nachfrage an Baugrundstücken. In den vergangenen Jahren hat sich in der Gemeinde Löwenberger Land 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. Zudem sollen dem Ortsteil Potenziale für die Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Andererseits wird die seit 1994 rechtskräftige Satzung auf Aktualität bezüglich städtebaulicher Anforderungen überprüft und diese gegebenenfalls präzisiert. Das betrifft im Ortsteil Falkenthal insbesondere die Einbeziehung von zwischenzeitlich baulich entwickelten Flächen in den Innenbereich, aber auch den rückwärtigen Bereich von bebauten Grundstücken.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Falkenthal umfasst Erweiterungen nahezu in der gesamten Ortslage. Das Verfahren wird einstufig, ohne frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Die Satzung ist gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB eine miteinander verbundene Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

2. Arbeitsgrundlagen

Als Grundlage der Planänderung werden verwendet:

- Planzeichnung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung 1994,
- die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Gemarkung Falkenthal,
- Ortholuftbilder des Ortsteils Falkenthal,
- Flächennutzungsplan Löwenberger Land, rechtskräftig seit 2002 / 1. Änderung, rechtskräftig seit 2017
- Bestandsaufnahme / Fotodokumentation vor Ort.

Der Plan hat den Anspruch höchstmöglicher Genauigkeit, ist jedoch kein amtlicher Vermessungsplan und kann als solcher nicht verwendet werden. Für die Planzeichnung wurde der Maßstab 1:2.000 gewählt.

3. Satzungen nach § 34 BauGB

Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – im sog. Innenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 wird bestimmt, was die Gemeinde diesbezüglich durch Satzungen regeln kann:

- Nr. 1: Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung);
- Nr. 3: Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).

Die genannten Satzungen können miteinander verbunden werden.

Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Das Recht der Gemeinde auf Erklärung des Innenbereiches ergibt sich aus § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Klarstellungssatzung erklärt durch die Lage der Grenzlinie den Innenbereich innerhalb der Grenzlinie. Die Gemarkungsfläche, welche nicht als Innenbereich ausgewiesen ist, ist damit Außenbereich. Im vorliegenden Fall wird die gesamte Grenze zwischen Innen- und Außenbereich des Ortsteils Falkenthal abgebildet.

Für die Abgrenzung des Innenbereichs sind folgende Sachverhalte zu beachten:

- Vorhandene Bebauung (auch die rückwärtige benachbarte Bebauung, sogenannte zweite Reihe) ist maßstabgebend;
- Die maßstabgebenden Gebäude müssen zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen geeignet sein (d.h. Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude, nicht jedoch Ferienhäuser);
- Bei Baulücken ist der Eindruck der Geschlossenheit maßstabgebend (d.h. nicht zu große Baulücken; Baudichte der benachbarten Bebauung ist dabei zu berücksichtigen);
- Durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücke können in den Innenbereich einbezogen werden (aber nicht eigenständige Gartennutzungen);
- Freiflächen wie Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind Teil des Innenbereichs, sofern sie städtebauliche Funktionen innerhalb des Ortsteils übernehmen;
- Im Regelfall endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung, dabei wird tlw. nicht das gesamte Grundstück in den Innenbereich mit einbezogen;
- Der Abriss eines Gebäudes bedeutet nicht den Verlust der Innenbereichszugehörigkeit;
- Grundstücksgrenzen, FNP-Darstellung, Gemeindegrenzen und Schutzgebietsgrenzen sind nicht maßgeblich, ebenso keine Baumreihen und Hecken;
- Geländehindernisse (z.B. große Straße, Bahndamm, Gewässer), die den Eindruck eines Abschlusses haben, können in Einzelfällen zur Einbeziehung unbebauter Bereiche hinter dem letzten Grundstück des Bebauungszusammenhangs in den Innenbereich führen.

Die Klarstellungssatzung ist nur deklaratorisch. Sie kann nur den tatsächlichen Verlauf der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wiedergeben, nicht aber die Grenze verschieben. Sie hat daher nur die Funktion, Zweifelsfälle vorab zu entscheiden und damit nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu entlasten.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich wird weiterhin in § 34 BauGB geregelt. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB sind nicht möglich, es werden nur bauliche Zustände „klargestellt“.

Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Prägung des angrenzenden Bereiches (benachbarte, angrenzende oder gegenüberliegende Grundstücke) entsteht durch folgende Sachverhalte:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die überbaubare Grundstücksfläche.

Diese Kriterien gelten entsprechend auch auf den Ergänzungsflächen.

Im § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist festgesetzt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist. Diese Forderung gilt bereits ab Inkrafttreten der Satzung. Folgende Fälle müssen beispielsweise bei Inkrafttreten der Satzung ausgeschlossen sein:

- bodenrechtliche Spannungen,
- fehlende Möglichkeit der Verkehrserschließung,
- fehlende Möglichkeit der Ver- oder Entsorgung,
- die Bildung von Hammergrundstücken,
- fingerartige Erweiterungen in die Landschaft.

Die Ergänzungsflächen müssen weiterhin zwei wesentliche Kriterien erfüllen:

1. Sie müssen hinreichend baulich geprägt sein.
2. Die Möglichkeit der Erschließung muss gegeben sein.

Die Erschließung gilt als gesichert, wenn folgende weitere Kriterien erfüllt sind:

- Die Ergänzungsfläche muss an eine öffentlich gewidmete Straße oder einen gewidmeten Weg grenzen.
- Ein Wasseranschluss, die Abwasserentsorgung und der Stromanschluss müssen entweder vorhanden oder unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand herstellbar sein.

Mit der Satzung können einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Der Umfang der Festsetzungen darf allerdings nicht so groß sein, dass faktisch ein Bebauungsplan entsteht. Ebenso darf keine Veränderung des Gebietscharakters entstehen.

Nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen (z.B. Schutzgebiete) oder Denkmäler sind nachrichtlich zu übernehmen.

4. Lage und Ausgangssituation

Die Gemeinde Löwenberger Land im Landkreis Oberhavel hat insgesamt ca. 8.240 Einwohner (Stand Februar 2021). Der Ortsteil Falkenthal mit 699 Einwohnern (Stand Februar 2021) befindet sich östlich des Ortsteils Löwenberg auf halbem Weg Richtung Zehdenick bzw. Liebenwalde. Die Stadt Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung mit einer Funktion als Mittelzentrum liegt ca. 17 km Luftlinie südwestlich des Ortsteils Falkenthal und ist mit dem

Bus (832 Zehdenick-Löwenberg) und mit der Bahn (RE 5 Wünsdorf-Waldstadt – Stralsund; RB 12 Berlin-Templin) mit Umstieg in Löwenberg, oder über die B 109, B 167 und B 96 zu erreichen. Zum Ortsteil Löwenberg, mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung, gelangt man über die B 109 und B 167 in ca. 7,5 km westlicher Richtung. Der Ortsteil Liebenberg befindet sich im Westen, in östlicher und südöstlicher Richtung die Zehdenick-Spandauer Havelniederung und die Stadt Liebenwalde, nördlich die „Hohen Berge“ mit 81 m ü. NHN und im Nordosten das Waldgebiet Exin. Im Norden und Osten grenzt Falkenthal zudem an die Stadt Zehdenick.

Die B 167 wird südlich am Ortsteil Falkenthal vorbeigeführt, die B 109 verläuft durch den nördlichen Siedlungsbereich. Dadurch wird der Durchgangsverkehr aus dem historischen Dorfkern herausgehalten. Im Nordwesten des Ortes an der Zehdenicker Straße befinden sich ein Sportplatz und mehrere gemeindliche Einrichtungen (u.a. Kita und Seniorentreff), im Nordosten ein Reiterhof und eine ehemalige LPG. Ansonsten sind keine größeren Gewerbebetriebe im Ortsteil vorhanden.

Darüber hinaus gehende infrastrukturelle Einrichtungen wie Gemeindeverwaltung, Schule, Arzt, Apotheke, Verbraucher- / Baumarkt u.ä. liegen im Ortsteil Löwenberg und sind verkehrlich über die B 109 / B 167 oder mittels ÖPNV gut erreichbar. Zudem befinden sich weitere infrastrukturelle Einrichtungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in den benachbarten Städten Zehdenick (etwa 9 km im Nordosten) und Liebenwalde (etwa 8 km im Osten).

Falkenthal liegt in einer waldreichen Landschaft, seine unmittelbare Umgebung wird durch landwirtschaftliche Flächen bestimmt. Der Ortsteil ist dörflich geprägt. Ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser wechseln sich mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise ab. Im Sinne der real vorhandenen Nutzung der Gebäude, beurteilt nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung (BauNVO), ist Falkenthal kein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Der Ortsteil kann eher im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes bzw. Kleinsiedlungsgebietes eingestuft werden. Die letzte Siedlungserweiterung erfolgte am südöstlichen Ortsausgang an der Liebenwalder Straße.

Die Hauptfunktionen des Ortsteils Falkenthal sind die Wohnfunktion und die Tourismus- bzw. Freizeitfunktion. Die touristische Bedeutung von Falkenthal wird geprägt durch die mittelalterliche Kirche, dem historischen Dorfkern und der vielseitigen Landschaft mit Mischwäldern, Baumalleen, Seen und hügeligem Relief sowie dem Freizeitangebot des Reiterhofs.

5. Planungsbindungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

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.

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 soll eine nachhaltige und integrierte Entwicklung in dem ländlichen Raum dazu beitragen, den Menschen – und hier auch insbesondere jungen Familien – Perspektiven zu bieten, um sie auch künftig in den ländlichen Räumen zu halten. 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 insgesamt ein Entwicklungspotential von 8,3 ha für alle Ortsteile zur Verfügung.

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

5.2 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 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (GSP) vom 8. Oktober 2020

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" vom 21. November 2018 wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung tangiert im Westen das Vorbehaltsgebiet "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 10 "Liebenberger Park- und Seenlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Die Planung begründet dahingehend keinen Widerspruch.

Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" werden in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festgelegt und gesichert. Hiermit setzt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR) um. Bei den GSP handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden GSP zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandels-einrichtungen eingeräumt. Insgesamt werden 22 Ortsteile als GSP festgelegt. In der Gemeinde Löwenberger Land soll die Zuwanderung primär auf Löwenberg gelenkt werden. Der Ortsteil Falkenthal sollte sich im Rahmen der Eigenentwicklung bewegen. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung steht in keinem Widerspruch zum Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", jedoch sollten bei künftigen Erweiterungsabsichten bereits vorhandene Potenziale innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungsflächen Berücksichtigung finden. Die Regionalversammlung hat den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (GSP) am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde die Satzung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt. Mit der

Bekanntmachung am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg wurde der Regionalplan wirksam.

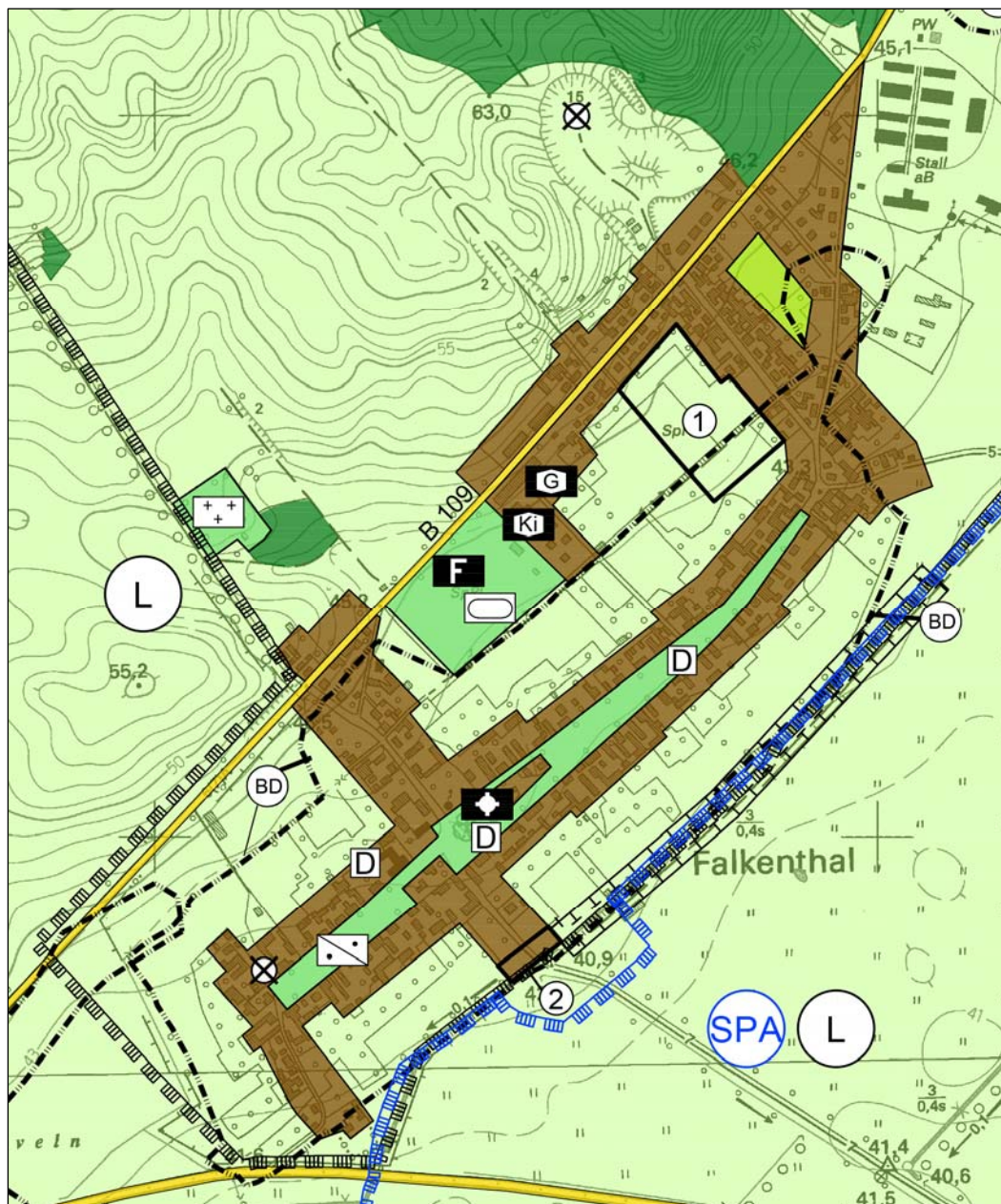
Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

Der Regionalplan trifft ansonsten für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Falkenthal keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

5.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Löwenberger Land verfügt seit dem Jahr 2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Juli 2017 trat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Löwenberger Land (ohne den Ortsteil Neuendorf) in Kraft. Danach erfolgten zwei Änderungen in Teilbereichen (2. Änderung 2018 im OT Liebenberg, sowie 3. Änderung 2019 im OT Teschendorf). Der Änderungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Falkenthal ist von diesen Änderungen in Teilbereichen jedoch nicht direkt betroffen.

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land ist das Satzungsgebiet weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ergänzungsfäche befindet sich weitgehend in Übereinstimmung mit der rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, lediglich ein kleinerer Randbereich im Süden und Osten wird im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Jedoch darf eine Satzung nach § 34 BauGB zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils auch über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinausgehen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land, Stand 1. Änderung 2017
Ausschnitt OT Falkenthal

5.4 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Das Gebiet der Klarstellungssatzung ist großflächig von einem Bodendenkmal betroffen, das dem Denkmalschutz unterliegt (Bodendenkmal Nr. 70344 „Dorfkern Neuzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit“). Das Bodendenkmal erfasst nahezu den gesamten Bereich des historischen Dorfkerns (Schulstraße und Breite Straße) mit der angrenzenden Bebauung und deren rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie die Grundstücke um den südwestlichen Abschnitt des Pappelweges bis etwa Höhe Reiterhof.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Satzungsplan übernommen. Es ist für die Klarstellungssatzung lediglich informell von Interesse: mit der Satzung werden keine Festsetzungen getroffen, welche in den Bodendenkmalbereich eingreifen. Fragen des Bodendenkmalschutzes sind wie bisher im Rahmen des § 34 BauGB mit dem Bauantragsverfahren zu klären.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Nach dem "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.) bestehen folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs.4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
3. Alle erforderlichen Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen voraussichtlich archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die 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.
4. Die Kosten für archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgD-SchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren.

Die Klarstellungsflächen K 1 bis K 12 und K 14 der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Falkenthal liegen innerhalb des Bereichs des Bodendenkmals, die Ergänzungsfläche E 1 grenzt unmittelbar an diese an.

Baudenkmale

In der alten Dorflage existieren vier eingetragene Baudenkmale:

- Dorfkirche (Breite Straße Nr. 33),
- Gehöft (Breite Straße Nr. 47),

- Dorfschule (Schulstraße Nr. 1),
- Wirtschafts- und Feuerwehrgebäude (Liebenwalder Str. Nr. 10).

Für diese Objekte ist nach § 2 Abs.3 BbgDSchG der Umgebungsschutz zu beachten. Bei Planungs- und Bauvorhaben, die den Umgebungsschutz der genannten Baudenkmale berühren, sind die Denkmalbehörden frühzeitig zu beteiligen.

Die Baudenkmale liegen überwiegend außerhalb der Flächen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Falkenthal. Die Klarstellungsfläche K 6 ist Teil des Grundstücks Wirtschafts- und Feuerwehrgebäude Liebenwalder Str. Nr. 10, hier wird durch die neue Grenzziehung jedoch nur die bestehende Nutzung aufgegriffen, eine zusätzliche Bebauung ist hier nicht möglich.

Es ist zu beachten, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

5.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Vogelschutzgebiet (SPA)

Das Landschaftsschutzgebiet "Liebenberg" (LSG Nr. 3146-601, festgesetzt am 10.05.2014) befindet sich im Osten, Süden und Westen des Satzungsgebietes; es wurde nachrichtlich in den Satzungsplan übernommen. Bis auf einen kleinen Abschnitt der bestehenden Verkehrsfläche des Bergsdorfer Damms gibt es keine Überschneidungen mit dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Falkenthal.

Im Osten und Südosten erstreckt sich zudem das Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ (SPA Nr. DE 3145-421), auch hier gibt es keine Überschneidungen mit dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Falkenthal.

5.6 Gewässerschutz

Trinkwasser / Grundwasser

Innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Falkenthal befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

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

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde, wenn erforderlich, erneut zu beteiligen.

Im Bereich der bestehenden Innenbereichssatzung von 1994 befindet sich an der Breiten Straße etwa auf Höhe der Grundstücke Nr. 34 / 35 die Grundwassermessstelle Nr. 30454311 des Landesmessnetzes. Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, Ersatzmessstellen einzurichten.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Falkenthal bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Gräben (Oberflächengewässer II. Ordnung) in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“.

Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung muss stets gewährleistet sein. Gemäß Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist stets ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zur Baufreiheit notwendig. Die Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen und im Grabenprofil bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel.

5.7 Munitionsbelastung / Altlasten

Hinweise zu Altlastenverdachts- bzw. Altlastenflächen oder Kampfmittelverdachtsflächen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgefragt und die folgenden allgemeinen Hinweise sind Ergebnis der Beteiligung.

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.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Falkenthal wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.

Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die bei der Maßnahme 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 gemäß § 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.

6. Klarstellungssatzung mit Ergänzungsfläche

6.1 Unveränderter Inhalt der Innenbereichs- und Abrundungssatzung 1994

Die Abgrenzung der seit 1994 rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung, die nicht Gegenstand der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Falkenthal sind, werden in die Planzeichnung übernommen. Die Regelungen der rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung von 1994 sind auf diesen Flächen weiterhin anzuwenden.

Die unveränderte Abgrenzung der rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung (künftige Bezeichnung: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB ist in der Planzeichnung mit durchgehend schwarzer Linie gekennzeichnet; die unveränderten Klarstellungsflächen werden in gelber Farbe, die unveränderten Ergänzungsflächen in blauer Farbe dargestellt.

6.2 Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Falkenthal

Um eindeutig klarzustellen, wo Bauvorhaben auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind und wo der nach § 35 BauGB definierte Außenbereich beginnt, wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Falkenthal gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1

BauGB in einer Satzung festgelegt. Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich an den hinteren real vorhandenen maßgebenden baulichen Anlagen im Ortsteil. Im Rahmen einer Ortsbegehung sowie mithilfe aktueller Luftbilder konnte die vorhandene Bebauung sowie deren Nutzung neu kartiert werden.

An insgesamt 17 Standorten haben sich bauliche Anlagen über die ursprünglich per „Innenbereichs- und Abrundungssatzung“ festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils hinaus entwickelt. Dort wurde daher die Grenze an die vorhandene bauliche Realität angepasst, sodass diese Flächen als neue Klarstellungsflächen (K) in den künftigen Klarstellungsbereich einbezogen werden. Diese Änderungen werden mit durchgehender blauer Linie und Kreuzschraffur gekennzeichnet. Die Flächen sind in der folgenden Tabelle benannt:

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m ²	Lagebeschreibung
Teilbereich Südwest				
K 1	1	102*, 103*	556	westliche Teilflächen (Gärten) im Bereich der Grundstücke Schulstr. Nr. 16 und 17
K 2	1	78*, 367*, 487*, 498*, 499*, 508*	3.167	<i>Ortseingang Liebenwalder Straße Süd:</i> südliche Teilfläche im Bereich des bestehenden Wohngrundstücks Liebenwalder Str. Nr. 8, bestehendes Wohngrundstück Liebenwalder Str. Nr. 8A (vollständig), südliche und westliche Teilfläche im Bereich des bestehenden Wohngrundstücks Liebenwalder Str. Nr. 8B, westliche Teilfläche im Bereich des bestehenden Wohngrundstücks Liebenwalder Str. Nr. 8C, westliche Teilfläche im Bereich der Freifläche nördlich des Grundstücks Liebenwalder Str. Nr. 8C
K 3	1	500*	130	südöstliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Breite Str. 34
K 4	1	6*	126	nördliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Schulstr. 6
K 5	1	9/2*	320	nördliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Schulstr. 4
K 6	1	11*, 12*	454	westliche Teilfläche im Bereich der Grundstücke Liebenwalder Str. Nr. 9, 10 und 11
K 7	1	353	2.245	Grundstück (vollständig) östlich des Grundstücks Liebenwalder Str. Nr. 2A
K 8	1	497*	476	östliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Liebenwalder Str. Nr. 5
K 9	1	16*, 17*	681	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Breite Str. Nr. 25 und 28
K 10	1	25*, 26/1*, 27*, 28*, 29*, 30*, 31*, 358*	1.048	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Breite Str. Nr. 12, 13, 14, 15, 16 und 17
Teilbereich Nordost				
K 11	1	35/1*, 437*	427	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Breite Str. Nr. 8 und 9
K 12	1	43/1*, 43/2*, 43/3*, 44*, 423*, 511*, 512*	1.955	westliche und südwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Breite Str. Nr. 4 und Bergstraße 7, 8, 10 und 11
K 13	1	348*, 349/2*, 350/35*, 351/335*, 338*, 343*	250	südöstliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Pappelweg Nr. 3, 5 und 7
K 14	1	513*, 514*, 516*	311	östliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Pappelweg Nr. 6 und 8
K 15	1	298*, 299*, 300*, 301*, 302*, 303*, 304*, 305*, 438*	495	östliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Breite Str. Nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 und 22
K 16	1	144*, 145*, 146*, 147*, 148*	871	südliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Zehdenicker Str. Nr. 8, 9, 10, 11 und 12
K 17	1	268/1*, 269*, 271*, 272/2*, 273*, 274*, 473*, 474*	2.614	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Zehdenicker Str. Nr. 32, 33, 34, 35, 36, 37 und 38
gesamt			16.126	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Bei den neuen Klarstellungsflächen handelt es sich im Wesentlichen um rückwärtige Teilflächen bestehender (Wohn-)Grundstücke, die durch die Gartennutzung mit bestehenden Nebenanlagen oder durch entsprechende Nutzungen und Anlagen auf benachbarten

Grundstücken geprägt werden (K 1, K 3, K4 bis K 6, K 8 bis K 17). Bei zwei Teilflächen im Bereich der Fläche K 2 und bei der Fläche K 7 handelt es sich um (zwischenzeitlich) bebaute Grundstücke, die unmittelbar an den bisher definierten Innenbereich angrenzen, diesem aber noch nicht zugeordnet waren. Im Bereich der Fläche K 2 wurde zudem eine Freifläche zwischen zwei Bestandsgebäuden mit einbezogen.

Im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Falkenthal wurde die bisherige Abgrenzung der rechtswirksamen Innenbereichs- und Abrundungssatzung auch auf Flächen überprüft, in deren Nahbereich keine Bebauung vorhanden ist, die eine Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB rechtfertigt. Aus diesem Grund werden folgende Reduktionsflächen X 1 bis X 6 aus der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Falkenthal herausgenommen und sind nicht mehr Gegenstand der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Falkenthal. Diese Änderungen werden mit durchgehender roter Linie gekennzeichnet.

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m ²	Lagebeschreibung
Teilbereich Südwest				
X 1	2	3/11*, 75*	132	Ortseingang West Schulstraße: Teilflächen des Grundstücks westlich des Grundstücks Schulstr. Nr. 19A sowie westliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Schulstr. Nr. 19A
X 2	1	93*	745	südwestliche Teilfläche der Wiese im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Schulstr. Nr. 23
X 3	1	162/2*, 423*	138	Teilfläche des Feldweges / Graben südlich des Grundstücks Liebenwalder Str. 2A
Teilbereich Nordost				
X 4	1	350/335*, 337*, 338*	64	südöstliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Pappelweg Nr. 4 und 6A
X 5	1	327/2*, 486*	1.733	Freifläche zwischen den Grundstücken Pappelweg Nr. 7 und 8
X 6	1	264*, 360*	924	Freifläche nördlich der Grundstücke Zehdenicker Str. Nr. 31 sowie unbefestigte Wegefläche
gesamt			3.736	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Die Reduktionsflächen werden aus folgenden Gründen aus der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Falkenthal herausgenommen:

- Bei den Flächen X 1 und X 2 handelt es sich um Randbereiche von Grundstücken, die ansonsten außerhalb des Innenbereichs liegen. Die Teilflächen sind für sich genommen für eine weitere bauliche oder sonstige Nutzung aufgrund ihrer geringen Größe bzw. ihres Zuschnitts ungeeignet.
- Bei der Fläche X 3 handelt es sich um eine Teilfläche eines Weges, der für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke im Innenbereich nicht erforderlich ist.
- Bei den Flächen, die mit X 4 bezeichnet sind, handelt es sich um Bereiche von Grundstücken, die hinter der rückwärtigen Bebauung liegen.
- Die bestehende Nutzung auf der Fläche X 5 (Zufahrt zum Pferdehof, Pferdekoppel) ist dem Außenbereich zuzuordnen.
- Die Grundstücke, denen die Teilfläche X 6 zuzuordnen ist, werden durch die südwestlich anschließenden Grundstücke geprägt, deren Bebauung hinter der Abgrenzung der Teilfläche X 6 zurückbleibt.

Der per Satzung festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird mit den Anpassungsflächen K 1 bis K 17 um insgesamt 16.126 m² (1,61 ha) vergrößert. Demgegenüber steht eine Verkleinerung durch die Reduktionsflächen X 1 bis X 6 um insgesamt 3.736 m² (0,37 ha). Insgesamt umfasst der so klargestellte Innenbereich dann 364.369 m² bzw. 36,47 ha (exklusive der Ergänzungsfläche).

Innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Dadurch wird der vorhandenen städtebaulichen Bebauungssituation unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB Rechnung getragen.

6.3 Inhalt der 1. Änderung der Ergänzungssatzung OT Falkenthal

Abgrenzung

In den klargestellten Innenbereich vom Ortsteil Falkenthal soll zusätzlich die Ergänzungsfläche E 1 integriert werden. Die einzubeziehende Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Falkenthal beiderseits des östlichen Teilabschnitts der Breiten Straße, die hier in östliche Richtung in die Feldflur führt. Die Ergänzungsfläche E 1 umfasst in der Gemarkung Falkenthal – neben eines Teils der Verkehrsfläche der Breiten Straße (Flurstück 508 der Flur 1) – drei Teilbereiche:

- ein durch Nebenanlagen geprägtes Gartengrundstück nördlich der Breiten Straße (östlich des Grundstücks Breite Str. Nr. 1; Flurstück 336 der Flur 1),
- ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück mit Garten (Breite Straße Nr. 60) und einem östlich anschließenden dazugehörigen Gartengrundstück (Flurstücke 76 (tlw.) und 77 (tlw.) der Flur 2),
- eine Freifläche zwischen den bebauten Grundstücken Breite Straße Nr. 59 und Nr. 60 (Flurstück 69/18 (tlw.) der Flur 2 sowie Flurstück 45 (tlw.) der Flur 1).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird durch diese neue Ergänzungsfläche insgesamt 0,49 ha zusätzlich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese Ergänzung wird mit durchgehender blauer Linie und Linienschraffur gekennzeichnet.

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m ²	Lagebeschreibung
Teilbereich Nordost				
E 1	1,	45*, 336, 508*	4.901	<i>Ortseingang Ost Breite Straße:</i> Bestehendes Wohngrundstück Breite Str. Nr. 60 und östlich angrenzendes Gartengrundstück, Freifläche westlich des Grundstücks Breite Str. Nr. 60, das Grundstück (vollständig) östlich des Grundstücks Breite Str. Nr. 1 sowie Teilflächen der Breiten Straße
	2	69/18*, 76*, 77*,		
gesamt			4.901	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Ein Grundstück innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut und wird ansonsten als Garten genutzt. Östlich schließt ein weiteres als Garten genutztes Grundstück an, welches dem Wohngrundstück zugeordnet ist. Der noch bebaubare Bereich der Ergänzungsfläche stellt sich einerseits als eine teils mit Nebenanlagen versiegelte, teils brachliegende ehemalige Gartenfläche nördlich der Breiten Straße und andererseits als unbebaute, brachliegende Freifläche dar (zwischen den Grundstücken Breite Straße Nr. 59 und Nr. 60). Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Gartengrundstücke weisen einen Bestand an einzelnen Gehölzen auf (südlich der Breiten Straße überwiegend Obstbäume, nördlich eine Fichte). Die Grenzziehung der Ergänzungsfläche E 1 orientiert sich an die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem bereits bebauten Flurstück 76 und der rückwärtigen Bebauung des westlichen angrenzendem Flurstückes 45, so dass die Abgrenzungslinie nicht geradlinig ist.

Die Ergänzungsfläche E 1 ist durch die umgebende Bebauung einzeln stehender Einfamilienhäuser sowie historischer Bauernhäuser und Hofanlagen, die heute überwiegend zum Wohnen genutzt werden, geprägt. Östlich und südlich des Gebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Westlich des Plangebietes grenzt der im Zusammenhang

bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Falkenthal an, den die Gemeindevertretung Löwenberger Land im Jahr 1994 über die Aufstellung einer „Innenbereichs- und Abrundungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der damals rechtsgültigen Fassung definiert hat.

In der Ergänzungsfläche E 1 regeln sich die dort mögliche Bebauung und die zulässige Nutzung nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des Gebotes der Einfügung der neuen Bebauung in Art der baulichen Nutzung der Umgebung. Die Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft der Ergänzungsfläche entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bzw. dem eines Kleinsiedlungsgebietes gemäß § 2 BauNVO.



Ergänzungsfläche E 1: nördlich der Breiten Straße...



... und Ackerfläche südlich der Breiten Straße.



Ergänzungsfläche E 1: Vorhandenes Wohngrundstück Breite Straße Nr. 60...



... und Gartengrundstück östlich davon.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche E 1 ist über die im Gemeindeeigentum befindliche öffentliche Straße auf dem Flurstück 508, dem östlichen Ausläufer der Breiten Straße, gesichert, die in den nordöstlichen Bereich des Dorfangers (ebenfalls Breite Straße) mündet und über die Zehdenicker Straße (B 109) an das überörtliche öffentliche Straßennetz angebunden ist.

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung kann voraussichtlich durch den Kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieb (KVE) Löwenberger Land über vorhandene Anlagen in der Breiten Straße gesichert werden.

Auch die übrige Medienererschließung ist voraussichtlich über die Breite Straße möglich. Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfasst und in die Planung aufgenommen.

Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können für die zur Ergänzung einbezogenen Flächen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Diese dürfen der Wirkung des § 34 BauGB nicht widersprechen und sollen eine Bezugnahme auf das städtebauliche Umfeld noch erkennen lassen.

Die Gemeinde Löwenberger Land nutzt diese Möglichkeit und setzt in der Ergänzungsfläche E 1 auf Grundlage von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. 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 darf. Innerhalb der Ergänzungsfläche ergibt sich somit eine maximal zulässige Versiegelung durch eine künftige Bebauung von max. 45 v.H. Daraus ergibt sich somit auch der Umfang der ökologischen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Satzungserstellung abschließend festgesetzt werden müssen (siehe unten unter „Grünordnerische Festsetzungen“ sowie Kapitel 7.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“).

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für Gebäude in der Ergänzungsfläche E 1 zudem eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das zweite zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Die Festsetzung der GRZ, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Ausbildung eines Dachgeschosses begründen sich in einer ähnlichen Bebauung auf den bereits bebauten Grundstück innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 sowie in der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung im Innenbereich.

Die Satzung trifft darüber hinaus Gestaltungsregelungen, mit denen die Einordnung der baulichen Anlagen in das Orts- und Straßenbild der Breiten Straße am östlichen Ortsrand von Falkenthal und dessen Umgebung gewährleistet und künftige Störungen durch unmaßstäbliche oder ortsfremde Gebäude verhindert werden sollen. Rechtsgrundlage für die in der Satzung festgesetzten Gestaltungsregelungen ist § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Die Ausbildung von Dächern hat eine besondere Bedeutung für das Bild der Siedlung in der umgebenden Landschaft. Dächer wirken weithin in die offene Landschaft. Durch die Vorgabe bestimmter Dachformen soll deshalb ein Mindestmaß an gestalterischer Zurückhaltung und Homogenität erreicht werden, das mit dem städtebaulichen Charakter des Ortsrandes von Falkenthal in Übereinstimmung steht.

Mit dieser Zielstellung wird als Gestaltungsbindung festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken in der Ergänzungsfläche E 1 Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² mit Dachneigungen von mindestens 35 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen sind. Die Dacheindeckungen sind im Interesse einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung bezüglich Farbgebung nur in Rot, Braun oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

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 - Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes - ausreichend definiert ist.

Grünordnerische Festsetzungen

Für die Ergänzungsfläche nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet (siehe Kapitel 7.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“). Um den möglichen Eingriff mit direktem Bezug zum Eingriffsgrundstück auszugleichen und eine Mindesteingrünung der künftigen Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung getroffen:

Nr. 1) Für eine zusätzliche Versiegelung ist je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 20 m² Flächengröße mit freiwachsenden standortgerechten Gehölzen auf dem Baugrundstück anzulegen.

Um den Maßgaben nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz zu genügen, können auch Einzelbaumpflanzungen in Kombination mit flächigen Gehölzanzpflanzungen als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Einzelbaumpflanzungen alleine sind dazu hingegen nicht geeignet. Daher wird in Ergänzung zur obiger Festsetzung flächiger Gehölzanzpflanzungen folgendes festgesetzt:

Nr. 2) Soweit das Ausgleichserfordernis gemäß Nr. 1 15 v.H. der Grundstücksfläche überschreitet, kann der zusätzlich erforderliche Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Laubbaum oder einem großkronigen Obstbaum, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, je angefangene 50 m² überbauter Grundfläche erfolgen.

Zur Veranschaulichung dient folgendes Rechenbeispiel:

Auf einem 600 m² großen Baugrundstück wird eine Fläche von 100 m² durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Durch flächige Gehölzanzpflanzungen kann die Versiegelung gemäß Festsetzung Nr. 1 mit einem Faktor von 0,5 ausgeglichen werden. Für einen vollständigen Ausgleich wären somit 200 m² Pflanzfläche anzulegen.

Wenn auf mindestens 15 % des Grundstücks flächige Gehölzanzpflanzungen angelegt werden, kann das darüber hinaus erforderliche Ausgleichserfordernis gemäß Festsetzung Nr. 2 auch durch Baumpflanzungen geleistet werden.

15 % der Grundstücksfläche entsprechen bei diesem Rechenbeispiel 90 m² flächige Gehölzanzpflanzungen, die bei einem Faktor von 0,5 für den Ausgleich von 45 m² Versiegelung herangezogen werden können. Somit verbleiben 55 m² Versiegelung, die noch ausgeglichen werden müssen. Davon können 50 m² durch die Pflanzung eines Laubbaumes bzw. eines großkronigen Obstbaumes ausgeglichen werden. Die verbliebenen 5 m² Versiegelung kann durch die Erweiterung der Pflanzfläche um 10 m² ausgeglichen werden.

Rechenbeispiel Ausgleichspflanzungen		
Versiegelung		100 m²
Maßnahme	Faktor / Flächengröße	
zusammenhängende Strauchpflanzungen	0,5 x 90 m ²	45 m ²
	0,5 x 10 m ²	+ 5 m ²
Baumpflanzung	1 x 50 m ²	50 m ²
Ausgleich		100 m²

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zusammenhängenden Pflanzflächen eine Flächengröße von mindestens 20 m² haben müssen. In dem Rechenbeispiel ist somit als Ausgleichsmaßnahme die Anlage von fünf 20 m² großen Pflanzflächen und einem Laubbaum denkbar.

Die Pflanzfestsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme für die ermöglichte Bodenversiegelung (Bebauung durch Haupt- und Nebenanlagen) und die damit verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt innerhalb der Ergänzungsfläche E 1.

Nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde und den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) sind bei der Pflanzung von Gehölzen zum Ausgleich in Brandenburg heimische Arten zu verwenden. Daher wird festgesetzt, dass für die o. g. Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche ausschließlich standortgerechte Gehölze der in der Anlage 1 zum „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019 genannten Arten verwendet werden

dürfen. Eine empfohlene Auswahl an entsprechenden standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthalten folgende Artenlisten:

Sträucher (Pflanzqualität: 60 /100 cm)

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißgriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Laubbäume (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, StU 12-14 cm)

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Gemeine Buche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus patraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Obstbäume (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, StU 12-14 cm)

Malus domestica	(Apfel)
Prunus avium	(Kirsche)
Prunus communis	(Birne)
Prunus domestica	(Pflaume)

Zur Klarstellung wird in der Satzung festgesetzt, dass für den vorhandenen Baumbestand der Ergänzungsfläche E 1 - mit Inkrafttreten dieser Satzung - die Regelungen der kommunalen Baumschutzsatzung gelten.

Um gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen rechtlich zu sichern wird, festgesetzt, dass die Ausgleichspflanzungen durch den Eingriffsverursacher in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen sind, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Die Ausgleichspflanzungen sind zudem der Genehmigungsbehörde sowie der Gemeinde in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) innerhalb der oben genannten Frist unaufgefordert nachzuweisen.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) („Ergänzungssatzung“) ist 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.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Bereich der Ergänzungsfläche E 1 sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Ortsteil Falkenthal der Gemeinde Löwenberger Land ist ein in Nordost-Südwest-Richtung orientiertes Angerdorf, das dörflich geprägt ist: Ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser wechseln sich mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise ab. Im nordöstlichen Teil des Ortes befindet sich ein Reiterhof. Die unmittelbare Umgebung Falkenthals ist vorrangig durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Norden durch eine Waldfläche geprägt.

Naturräumlich liegt Falkenthal im Brandenburgischen Platten- und Hügelland auf der Granseer Platte. Zwei Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung Falkenthals: Das Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ und das Landschaftsschutzgebiet „Liebenberg“ befinden sich unmittelbar südöstlich des Falkenthaler Grabens. Die Ergänzungsfläche E 1 befindet sich in etwa 75 m von der Schutzgebietsgrenze. Von einer Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele durch die Entwicklung von Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsfläche wird nicht ausgegangen.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Falkenthal umfasst die Ergänzungsfläche E 1 am östlichen Ortsrand von Falkenthal. Die Fläche ist 0,49 ha groß und befindet sich beiderseits des östlichen Ausläufers der Breiten Straße. Ein Grundstück innerhalb der Ergänzungsfläche ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut, ein östlich angrenzender Garten ist diesem Grundstück zugeordnet. Der Bereich nördlich der Breiten Straße stellt sich als Ruderalfläche dar, der übrige Bereich südlich der Straße wird als Ackerfläche / Wiese bewirtschaftet. Die westlich angrenzende Bebauung ist heterogen und umfasst ehemalige Hofanlagen und Wohnbebauung.

Es wird eingeschätzt, dass erhebliche negative Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter bei ordnungsgemäßer Nutzung der mit der Satzung ermöglichten neuen Baugrundstücke nicht auftreten werden:

Schutzgut Mensch: Aus der Lage und aktuellen Nutzung der Ergänzungsfläche lässt sich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit ableiten. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten. Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch verursacht.

Schutzgut Landschaftsbild: Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung der Umgebung der Ergänzungsfläche, fügt sich die geplante Neubebauung stimmig in das Bild der Umgebung ein. Voraussetzung ist, dass sich die Neubauten im Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung integrieren. Die vorliegende Satzung enthält als ökologische Ausgleichsmaßnahme ein Anpflanzgebot. Durch das damit geplante Grün wirkt eine zukünftige Bebauung ebenfalls zurückhaltend und integrierend. Mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert. Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild verursacht.

Schutzgut Boden: 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. Die Planung sieht für den Satzungsbereich daher die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Die überbaubare Fläche innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 – ohne das bereits bebaute Wohngrundstück - ist

2.866 m² groß. Daraus ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 eine Grundfläche von 860 m², 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 1.290 m² durch die künftige Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche zulässig. Aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen wird die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden mit den grünordnerischen Festsetzungen (insbesondere der Pflanzbindungen) ausgleichbar sein.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer werden von der neu festgesetzten Ergänzungsfläche nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Grundwasserneubildung sind bei ordnungsgemäßer Nutzung der Grundstücke wegen der Verpflichtung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima: Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Neubauten sind nur mit ortsüblichem Maß möglich, das heißt es werden hauptsächlich Einfamilienhäuser, im Einzelfall Doppelhäuser entstehen, die insbesondere Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigen werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt: Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Hinsichtlich Biotopstruktur sind hauptsächlich Flächen von untergeordnetem bis allgemeinem Wert betroffen, sodass hier keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Streng und besonders geschützte Tierarten sind auf neu zu bebauenden Flächen nicht gefunden worden. Niststandorte von Vogelarten, die per Gesetz alle geschützt sind, sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Die bauliche Nutzung wird nicht zu populationsgefährdenden Beeinträchtigungen führen (siehe auch unten „Artenschutz“). Die vorhandenen Biotopstrukturen werden 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 Pflanzbindungen) geschaffen.

Artenschutz

Der Umgang mit geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Die Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in Ergänzungsflächen oder im Innenbereich handelt. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Ergänzungssatzung auf Grundlage von § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB für die Ergänzungsflächen abzuwägen. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Innenbereichs (und somit auf den Klarstellungsflächen) sind die Belange des Artenschutzes hingegen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Zur Fauna der Ergänzungsfläche E 1 und seiner Umgebung liegen keine systematischen Untersuchungen vor. Trotzdem lassen sich anhand der vorkommenden Biotopstrukturen Aussagen zu dem zu erwartenden Artenspektrum treffen.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich zum einen um bestehende Wohngrundstücke und Gartengrundstücke mit einzelnen Gehölzen und zum anderen um eine Freifläche mit geringem ökologischem Wert, die Teil einer südlich angrenzenden Ackerfläche ist.

Aufgrund der Biotopstruktur der Gartengrundstücke ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes von einer Nutzung durch europäische Vogelarten auszugehen. Für die Freifläche / Ackerfläche kann, abgesehen von den ubiquitären Arten der Bodenfauna, allenfalls von einer Nutzung als Teillebensraum (vor allem als Nahrungsgebiet) für die in angrenzenden Habitaten (Hausgärten) siedelnden Arten ausgegangen werden. Hierbei ist mit dem Vorkommen verschiedener Nager, den typischen Feldvögeln und den Vogelarten der aufgelockerten Siedlungsgebiete zu rechnen. Eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat durch Fledermäuse kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Mit einer Störung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung ist zwar zu rechnen, diese ist allerdings nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population dadurch nicht verschlechtern wird. Dies ist anzunehmen, weil es sich bei den zukünftig überbauten Flächen nur um Nahrungshabitate der betroffenen Arten handeln kann. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich sehr viel größere Flächen, die aufgrund ähnlicher Biotopstrukturen als Ausweichlebensräume dienen können. Darüber hinaus bieten nach einer Bebauung die Hausgärten und Gehölzstrukturen neue Lebensräume. Somit liegt kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist nicht bekannt und aufgrund von mangelnden Standortqualitäten auch nicht anzunehmen.

Gleichwohl kommen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Biotopstrukturen vor, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Bodenbrüter enthalten können. Da die Verbote nach § 44 BNatSchG sowohl für die Änderungs- als auch auf den Ergänzungsflächen gelten, ist der Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen. Durch den Bauträger ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen.

Baumschutz

Für den vorhandenen Baumbestand gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land („Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land“ vom 15.07.2015).

Ausgleichserfordernis

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig, vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1. Da eine Entsiegelung innerhalb des Planungsgebietes nur in geringem Umfang möglich ist und auch in räumlicher Nähe keine ausreichenden Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, ist zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung des Bodens die Pflanzung von Bäumen oder alternativ die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2, d.h. in der Größenordnung von 2.580 m², vorgesehen. Dieses Ausgleichsverhältnis wird in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt.

Zur Realisierung des notwendigen ökologischen Ausgleichs wird in der Satzung bestimmt, dass je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche

von 20 m² mit standortgerechten Gehölzen angelegt werden muss. Soweit das Ausgleichserfordernis die Anlage von Gehölzflächen auf mehr als 15 v.H. der Grundstücksfläche erfordert, kann der zusätzlich erforderliche Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Laubbaum oder einem großkronigen Obstbaum, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, je angefangene 50 m² überbauter Grundfläche erfolgen. Für die Ergänzungsfläche ergibt sich daraus, bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Versiegelung von 1.290 m², eine potenziell notwendige Ausgleichspflanzung in der Größenordnung von insgesamt: 280 m² Gehölzfläche und 23 Bäume. Im Rahmen der Pflanzfestsetzungen sind auch große Gehölzflächen und weniger Bäume denkbar.

Eingriffsermittlung		Eingriff (m ²)	
ermöglichte zusätzliche Versiegelung Ergänzungsfläche E 1		1.290	
Ausgleichsmaßnahme	Anzahl / Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleich (m ²)
Fläche E1			
<i>Grünordnerische Festsetzungen gemäß Rechenbeispiel</i>			
<i>Kap. 6.3:</i>			
Strauchpflanzung auf mind. 15% der Grundstücksfläche	280	0,5	140
Rest: Baumpflanzungen	23	50	1.150
Umfang Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung			1.290

7.2 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen

Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, Spielplatz- und Grünflächen wird sich durch die Neubebauung mit 2 bis 3 Einfamilienhäusern nur geringfügig erhöhen. Der Bedarf soll an vorhandenen Standorten in Falkenthal bzw. in der Gemeinde Löwenberger Land mit abgedeckt werden.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Infolge der Realisierung von etwa 2 bis 3 zusätzlichen Wohngebäuden wird der Verkehr auf der Breiten Straße kaum merklich zunehmen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden sich daher in Grenzen halten.

7.4. Belange des Brandschutzes

Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt und im Folgenden in die Planung aufgenommen.

Auf die Einhaltung der technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" wird vorab verwiesen.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der ermöglichten Bebauung (zwei Vollgeschosse, GFZ von unter 0,7 bei einer GRZ von 0,3) müssen hier im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

7.5 Belange des Denkmalschutzes

An Ergänzungsfläche E 1 grenzt unmittelbar westlich der Bereich des Bodendenkmales Nr. 70344 „Dorfkern Neuzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit“ an, die Ergänzungsfläche selbst befindet sich jedoch außerhalb dieses Bereichs. Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine Einzeldenkmale bekannt, bei denen im besonderen Maße der Umgebungsschutz zu

beachten wäre. Die denkmalgeschützten Gebäude des Ortsteils (Dorfkirche Breite Straße Nr. 33, Gehöft Breite Straße Nr. 47, Dorfschule Schulstraße Nr. 1 sowie Wirtschafts- und Feuerwehrgebäude Liebenwalder Str. Nr. 10) befinden sich alle in ausreichender Entfernung, sodass eine Beeinträchtigung dieser Denkmale nicht zu befürchten ist.

7.6 Belange der Landwirtschaft

Direkt angrenzend an die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich Flächen, die überwiegend intensiv als Flächen für die Landwirtschaft genutzt werden. Hier wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage von Falkenthal im ländlichen Raum des Löwenberger Landes die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung eine ortstypische und direkt an die Wohngrundstücke heranrückende Nutzung darstellt. Daher sind Störungen z.B. durch Lärm- und Staubbelastungen, insbesondere durch Erntearbeiten im Spätsommer und Herbst auch bis in die Abendstunden und an den Wochenenden als ortsüblich zu akzeptieren. Dieses gilt auch für eventuelle zeitweilige Geruchsimmissionen, die sich durch Düngearbeiten, vor allem im Frühjahr ergeben können.

8. Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Löwenberger Land am 25.02.2020 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Falkenthal gefasst (Beschluss Nr. 08/20).

Die Gemeindevertretung hat auf öffentlicher Sitzung am 03.11.2020 den Entwurf in der Planfassung August 2020 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (Beschluss Nr. 68/20).

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Falkenthal wie folgt geändert:

- Die Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen für die Ergänzungsflächen wurden insofern geändert, dass ein Mindestanteil an flächigen Gehölzanzpflanzungen festgelegt wird.

Weitere Hinweise führten zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung.

Die durch einen Bürger angeregte Einbeziehung einer weiteren Klarstellungsfläche wurde nicht berücksichtigt, da die rechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen dafür nicht vorliegen.

Die Gemeindevertretung Löwenberger Land hat am 16.03.2021 die während der formellen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise geprüft und die 1. Planänderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Falkenthal nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung von Februar 2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschluss Nr. 13/21).

Die 1. Planänderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Falkenthal in der Fassung von Februar 2021 ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft zu setzen.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)
- 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)
- 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)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])