

Satzung der Gemeinde Löwenberger Land

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

Begründung

Stand: Dezember 2020 (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	6
5. Planungsbindungen	7
5.1 Raumordnung und Landesplanung	7
5.2 Regionalplanung	7
5.3 Flächennutzungsplan	8
5.4 Denkmalschutz	9
5.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG)	11
5.6 Gewässerschutz	11
5.7 Munitionsbelastung/ Altlasten	11
5.8 Bebauungspläne	11
6. Klarstellungssatzung mit Ergänzungsfläche	13
6.1 Unveränderter Inhalt der Innenbereichs- und Abrundungssatzung 1994	13
6.2 Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Teschendorf	13
6.3 Inhalt der 1. Änderung der Ergänzungssatzung OT Teschendorf	16
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt	21
7.2 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen	28
7.3 Verkehrliche Erschließung	28
7.4 Belange des Brandschutzes	28
7.5 Belange des Denkmalschutzes	28
7.6 Belange der Landwirtschaft	29
8. Planverfahren	29
9. Rechtsgrundlagen	30

1. Anlass und Zielsetzungen

Für den Ortsteil Teschendorf - ehemals selbstständige Gemeinde Teschendorf im damaligen Amt Löwenberg - wurde im Jahr 1994 erstmals eine Innenbereichs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aufgestellt. In dieser Satzung wurde einerseits der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB definierte im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Teschendorf (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 in der Regel die Bezeichnungen Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung verwendet.

Die seitdem zu verzeichnende Entwicklung des Siedlungsbereichs des Ortsteils Teschendorf 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 von zwei Ergänzungsflächen zur Abrundung des Siedlungsbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Teschendorf 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 Teschendorf insbesondere die Einbeziehung von zwischenzeitlich baulich entwickelten Flächen in den Innenbereich, aber auch den rückwärtigen Bereich von bebauten Grundstücken, sowie Freiflächen, die sich zwischen bebauten Grundstücken in dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich befinden. Für Teilbereiche östlich des Ortskerns und am nordwestlichen Siedlungsrand wurden zwischenzeitlich Bebauungspläne aufgestellt, die Teilflächen des bisherigen Innenbereichs umfassen (B-Plan „Neuer Weg West“, rechtskräftig seit Januar 2009; B-Plan „Spielparadies“, rechtskräftig seit Februar 2020), wodurch eine Regelung nach § 34 BauGB in diesen Bereichen künftig entfällt.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Teschendorf 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 Teschendorf 1994,
- die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Gemarkung Teschendorf,
- Ortholuftbilder des Ortsteils Teschendorf,

- Flächennutzungsplan Löwenberger Land, rechtskräftig seit 2002 / 1. Änderung, rechtskräftig seit 2017 sowie 3. Änderung, rechtskräftig seit 2020,
- Bestandsaufnahme / Fotodokumentation vor Ort,
- Lärmaktionsplan der Gemeinde Löwenberger Land (3. Runde, Stand 2018),
- Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt zum Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017.

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 BauGB 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 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB 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 Teschendorf 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 8.240 Einwohner (Stand Juni 2020). Der Ortsteil Teschendorf mit 841 Einwohnern (Stand Juni 2020) befindet sich südlich des Ortsteils Löwenberg mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung. Der Ortsteil Löwenberg ist mit dem Bus (802 Oranienburg-Löwenberg) sowie über die Straßen B 96 in ca. 5 km zu erreichen. Die B 96 verläuft direkt durch den Dorfkern des Straßendorfes. Eine geplante Ortsumgehung westlich des Siedlungsbereichs befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren.

Die Stadt Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung mit einer Funktion als Mittelzentrum liegt ca. 18 km südlich des Ortsteils Teschendorf und ist über die Straßen K 6509 und B 96 zu erreichen. Ein Bahnanschluss (RB 12 Berlin-Templin) ist in den benachbarten Ortsteilen Grüneberg und Nassenheide vorhanden.

Der Ortsteil Teschendorf weist mehrere unterschiedliche Siedlungsstrukturen auf:

Den zentralen Bereich bildet ein in Nord-Süd-Richtung orientiertes, breites Straßendorf entlang der Hauptstraße bzw. der B 96 und der Straße Trift. Das Straßendorf ist überwiegend dörflich geprägt: hier wechseln sich ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise und einzelnen Gewerbebetriebe auf ehemaligen Hofflächen ab. Der ursprüngliche Dorfkern "Der Hagen" beginnt an der nördlichen Kurve der B 96 nach Westen als Sackgasse hinter dem hier befindlichen Kriegerdenkmal und wird vor allem durch breite Grünflächen mit Bäumen, großen Gehöften und dem Standort der Kirche und des Friedhofs geprägt.

Im Nordwesten entlang der B 96 und des Griebener Weges sowie im Nordosten entlang der Straße am See befinden sich weitere Siedlungsbereiche sowie zwei Gewerbebestände. Die gewerblich genutzten Flächen nördlich der Straße am See werden durch zwei Getränkegroßhandel genutzt. Die Gewerbeflächen am nordwestlichen Ortsausgang von Teschendorf östlich der B 96 werden überwiegend von zwei Bauunternehmen genutzt.

Der Siedlungsbereich von Teschendorf wurde in den letzten Jahren durch Bebauungspläne östlich des historischen Straßendorfes beiderseits des Neuen Weges (B-Pläne „Neuer Weg“ und „Neuer Weg West“) und am nordwestlichen Ortsrand (B-Pläne „Fünfrutenweg“, „Grüner Weg“ und „Griebener Weg“) erweitert. Zuletzt wurde die Verlagerung des Kita-Standortes von der Straße „Am Hagen“ in Richtung Osten auf Flächen nördlich der Straße am See bzw. auf die Flächen des alten Sportplatzes durch den Bebauungsplan „Spielparadies“ rechtlich vorbereitet. Hier werden zudem im rückwärtigen Bereich ein öffentlicher Spielplatz und ein Festplatz festgesetzt.

Im Sinne der real vorhandenen Nutzung der im Ortsteil vorhandenen Gebäude, beurteilt nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung (BauNVO), ist Teschendorf kein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Der Ortsteil kann eher im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Kleinsiedlungsgebietes eingestuft werden.

Teschendorf liegt in einer waldreichen Landschaft, seine unmittelbare Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen, Osten und Südosten, durch Waldflächen im Norden und Süden sowie durch den Dreetzsee im Nordosten geprägt. Der Ortsteil Teschendorf grenzt im Norden, Osten und Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“ (LSG) und im Norden und Osten an das Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ (Special Protected Area SPA).

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 Ergänzungsflächen im Ortsteil Teschendorf durch die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Teschendorf 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.

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 wird der Ortsteil Löwenberg festgelegt. 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. Gegenwärtig wird die Bekanntmachung der Genehmigung vorbereitet. Diese soll am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg erfolgen. Mit der Bekanntmachung wird 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 für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Teschendorf keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

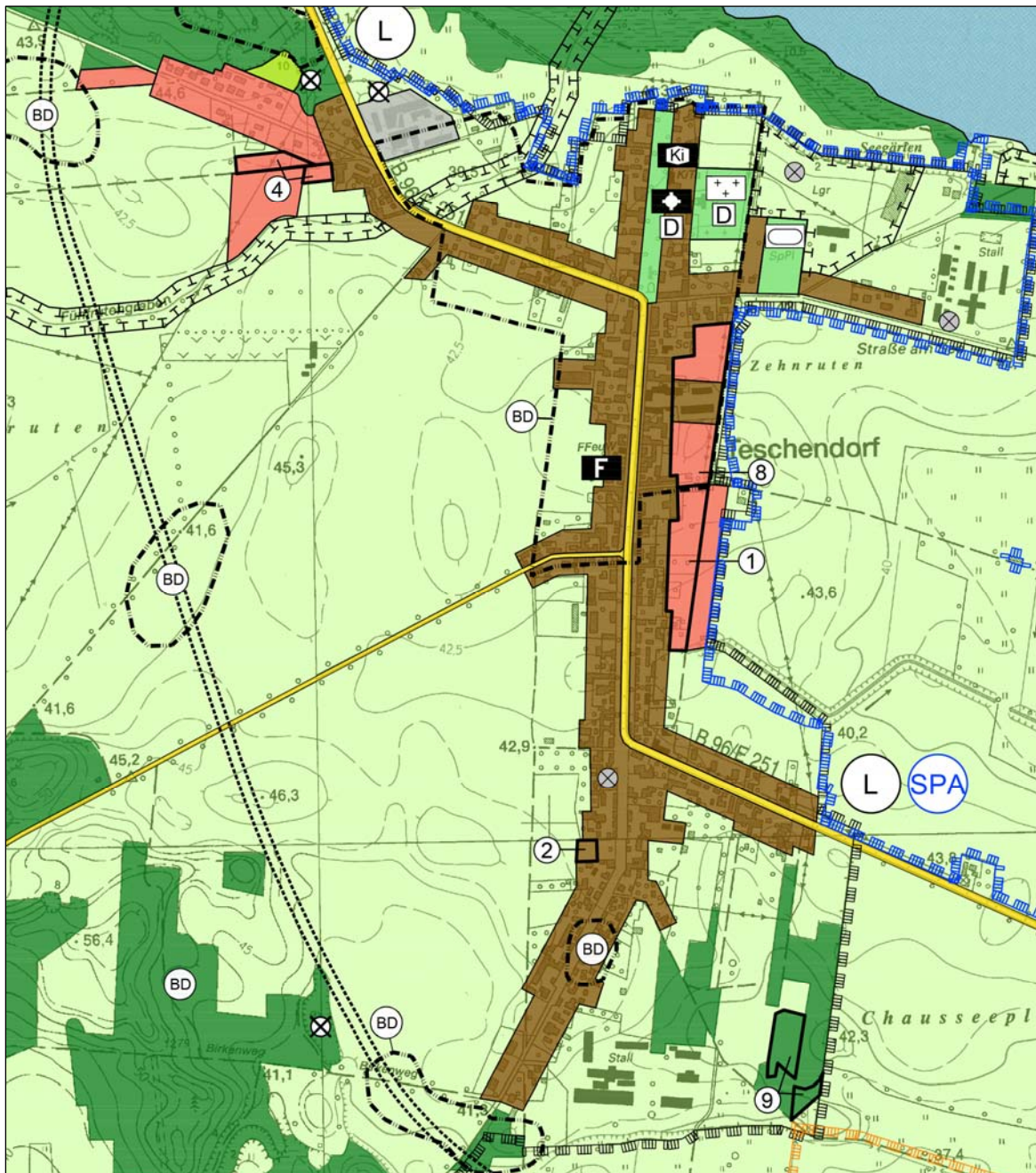
5.3 Flächennutzungsplan

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 Teschendorf ist von der 2. Änderung in Teilbereichen nicht direkt betroffen. Die 3. Änderung des FNP umfasst ausschließlich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spielparadies“ (rechtskräftig seit Februar 2020), der ohnehin durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes künftig aus der Innenbereichsregelung nach § 34 BauGBund entfällt.

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land ist das Satzungsgebiet weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Die Wohnbebauung entlang des Griebener Weges, die Siedlungserweiterungen im Rahmen der Bebauungsplanung sowie weitere Flächen östlich des Ortskerns sind als Wohnbauflächen in den FNP übernommen worden. Die gewerblich genutzte Fläche im Nordwesten wird als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt, während die gewerblich genutzte Fläche im Nordosten als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im FNP gekennzeichnet ist. Der neue Standort der Kita nördlich der Straße am See wird durch die 3. Änderung des FNP künftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Für die Erklärung des Innenbereiches gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist nur die Bestandssituation maßgeblich, die FNP-Darstellung jedoch nicht.

Die Ergänzungsflächen werden in der rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht als Baufläche sondern als Fläche für die Landwirtschaft (E 1) bzw. als Waldfläche (E 2) dargestellt. Jedoch darf eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils auch über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinausgehen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.



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

5.4 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist großflächig von zwei Bodendenkmalen betroffen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Dabei handelt es sich um folgende Bodendenkmale:

- Nr. 70187 „Einzelfund Mesolithikum, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Urgeschichte“ (im Bereich des historischen Dorfkerns um die Straße „Im Hagen“, beiderseits des westlichen Abschnitts der Hauptstraße / B 96 sowie nördlicher Bereich des Straßendorfs um die Hauptstraße / B96 bis zum Neuendorfer Weg / Neuer Weg im zentralen Bereich des Dorfes),
- Nr. 70489 „Siedlung Ur- und Frühgeschichte“ (mittlerer Abschnitt der Straße Trift).

Zwei weitere Bodendenkmale befinden sich im Randbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

- Nr. 70186 „Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit“ (nordwestlicher Ortseingang von Teschendorf, westlich der Hauptstraße / B 96),
- Nr. 70189 „Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte“ (südlich des Siedlungsbereichs Teschendorf, Straße Trift).

Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Satzungsplan übernommen. Es ist für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung lediglich informell von Interesse: mit der Satzung werden keine Festsetzungen getroffen, welche in die Bodendenkmalbereiche 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.a., 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 17 bis K 20, K 23 bis K 25 liegen vollständig innerhalb des Bereichs des Bodendenkmals Nr. 70187. Die Klarstellungsfläche K 1 liegt teilweise innerhalb des Bereichs des Bodendenkmals Nr. 70189.

Baudenkmale

In der alten Dorflage existieren ein eingetragenes Baudenkmal und eine Grab-/ Gedenkstätte:

- Dorfkirche (Im Hagen Nr. 7),
- Grab- und Gedenkstätte für 15 Häftlinge des Konzentrationslagers Sachsenhausen (Todesmarsch, April 1945) (Friedhof hinter Im Hagen Nr. 7).

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 Dorfkirche liegt im Innenbereich, aber außerhalb der Flächen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Teschendorf. Die Grab- und Gedenkstätte befindet sich im Außenbereich östlich der Dorfkirche.

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

5.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Vogelschutzgebiet (SPA)

Das Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung" (LSG Nr. 3146-601, festgesetzt am 27.4.1998) grenzt im Norden, Osten und Süden an den Orsteil; es wurde nachrichtlich in den Satzungsplan übernommen.

Im Norden und Osten vom Siedlungsbereich Teschendorf erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ (SPA Nr. DE 3145-421).

Teilflächen im Norden des historischen Dorfkerns „Im Hagen“, sowie eine Fläche südlich der Straße am See, die teilweise in das Landschaftsschutzgebiet hineinragen, sind künftig nicht mehr Teil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Teschendorf.

5.6 Gewässerschutz

Trinkwasserschutzzonen

Innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Teschendorf 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 zu beteiligen.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Teschendorf bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich folgende Oberflächengewässer II. Ordnung:

- Nördlich des Klarstellungsbereichs K 22 beginnt der Graben L 164 (Flur 12, Flurstück 312).
- Am nördlichen Rand der unveränderten Ergänzungsfläche am nördlichen Abschnitt der Hauptstraße befindet sich der Fünfrutengraben L 163 (Flur12, Flurstück 71).

Als Gewässer II. Ordnung muss deren Unterhaltung 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

Der Geltungsbereichbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.

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

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

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

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.

5.8 Bebauungspläne

In Teschendorf wurden mehrere Bebauungspläne für Wohngebiete und ein Bebauungsplan für die Verlagerung des Kita-Standortes von der Straße „Am Hagen“ in Richtung Osten aufgestellt:

- Wohngebiet östlich des Straßendorfes:
Bebauungsplan „Neuer Weg“ (rechtskräftig seit Dezember 1994) und
Bebauungsplan „Neuer Weg West“ (rechtskräftig seit Januar 2009).
- Wohngebiete am nordwestlichen Ortsrand:
Bebauungsplan „Grüner Weg“ (rechtskräftig seit Juni 1999),
Bebauungsplan „Griebener Weg“ (rechtskräftig seit September 2000) und
Bebauungsplan „Fünfrutenweg“ (rechtskräftig seit Juli 2017).
- Kita-Standort mit Spielplatz und Festplatz nördlich der Straße am See:
Bebauungsplan „Spielparadies“ (rechtskräftig seit Februar 2020).

Die Bebauungspläne für die Wohngebiete wurden zwischenzeitlich teilweise realisiert. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne werden nachrichtlich in den Satzungsplan übernommen.

6. Klarstellungssatzung mit Ergänzungsfläche

6.1 Unveränderter Inhalt der Innenbereichs- und Abrundungssatzung 1994

Die Abgrenzung und Flächen der seit 1994 rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung, die nicht Gegenstand der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Teschendorf 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 Teschendorf

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 Teschendorf 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 26 Standorten haben sich bauliche Anlagen über die ursprünglich per Innenbereichs- und Abrundungssatzung festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils hinaus entwickelt. In diesen Bereichen 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 Süd				
K 1	2	78/1*	1.034	Teilflächen des Grundstücks südlich des Grundstücks Trift Nr. 34
K 2	2	61/8, 61/9, 61/10, 61/11, 61/12, 204*	1.229	westliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Trift Nr. 28, 29, 30, 31, 32 und 33
K 4	2 12	61/14* 208*	1.043	westliche Teilflächen im Bereich des Grundstücks Trift Nr. 27 sowie des Grundstücks und des Feldweges südlich davon
K 5	2	89/11*, 89/12*, 89/13*, 203*	2.323	östliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Trift Nr. 43, 44 und 45 sowie östliche und nördliche Teilflächen des Grundstücks Trift Nr. 42 und dessen Zufahrt
K 7	2	121/9, 121/10, 205*, 206*, 209*, 211	913	westliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Alte Trift Nr. 1 und 2 sowie Teilflächen des Weges Alte Trift
K 8	2	131/4*, 192*, 194*, 196*, 198*	2.497	südliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Hauptstraße Nr. 110, 111, 112, 113 und 114
K 9	2	133/1*, 134*	1.013	südliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Hauptstraße Nr. 116 und 117
K 10	12	337/1*, 338*	232	nördliche Teilflächen im Bereich des Grundstücks Hauptstraße Nr. 2
K 11	12	336/1*, 375*, 432*	1.232	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Hauptstraße Nr. 3, 3A und 3B
K 12	12	219*, 222/1*, 364*, 365*, 391*, 392*, 419*, 441*, 442*	1.304	östliche Teilflächen im Bereich des Grundstückes Neuer Weg Nr.-13A sowie des Grundstücks nördlich davon und östliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Hauptstraße Nr. 14 bis 17
K 13	12	176/4*	403	westliche Teilflächen des Grundstücks südlich der Bäckerstege gegenüber des Grundstücks Bäckerstege Nr. 1
K 14	12	153*, 155*, 157/1*, 157/2*, 158*	1.119	westliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Hauptstraße Nr. 94, 95, 96, 96A und 97

Teilbereich Nordost				
K 15	12	149/3*, 151/1*, 390*, 436*	2.558	westliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Hauptstraße Nr. 92, 93 und 93A
K 16	12	149/1*	414	südliche Teilflächen im Bereich des Grundstücks Neuendorfer Weg Nr. 8
K 17	1 12	49/1*, 114*, 134/1*, 134/2*, 138*	1.990	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Neuendorfer Weg Nr. 2, 3, 4 und 5
K 18	12	129*	429	westliche Teilflächen im Bereich des Grundstücks Hauptstraße Nr. 88
K 19	12	242*, 245*	944	östliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Neuer Weg Nr. 2 und Teilfläche des Neuen Weges
K 20	12	258*, 430*	4.038	östliche Teilflächen im Bereich des Grundstücks Hauptstraße Nr. 39
K 21	6 12	30/1*, 30/2*, 318/2*, 318/3, 318/5*	3.089	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Straße am See Nr. 9, 10, 11, 13A, 14 und 15
K 22	12	314*, 403, 404*, 319*	19.373	Gewerbeflächen im Bereich der Grundstücke Straße am See Nr. 17 und 17A sowie Teilfläche der Straße am See
K 23	12	113*	100	westliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Hauptstraße Nr. 78
K 24	12	106*	325	südliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Hauptstraße Nr. 72
K 25	12	36*	854	westliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Im Hagen Nr. 15
Teilbereich Nordwest				
K 26	11	88/1*, 89/9*	1.321	Teilflächen im Bereich der Freifläche zwischen den Grundstücken Fünfrutenweg Nr. 2 und 3
K 28	10	65/24*, 65/25*, 65/26*, 65/27*	887	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Griebener Weg Nr. 8, 9, 10 und 11
K 29	10	65/23*, 65/31*, 68/4*	645	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Griebener Weg Nr. 12, 13, 14 und 15
Gesamt			51.309	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Die neuen Klarstellungsflächen wurden aus folgenden Gründen in den Innenbereich mit einbezogen:

- Im Wesentlichen handelt es sich um rückwärtige Teilflächen bestehender (Wohn-)Grundstücke, die durch die (Garten-)Nutzung mit bestehenden Nebenanlagen oder durch anderen Nutzungen und Anlagen auf benachbarten Grundstücken geprägt werden (K 2, K 7 bis K 18, K 21, K 23 bis K 25, K 28 und K 29).
- Bei den Flächen K 1, K 5 und K 19 handelt es sich um bebaute Grundstücke, die unmittelbar an den bisher definierten Innenbereich angrenzen, diesem aber bisher noch nicht zugeordnet sind.
- Im Bereich der Fläche K 4 wurden die rückwärtigen Flächen von derzeitigen Freiflächen zwischen zwei Bestandsgebäuden, die bereits dem Innenbereich zugeordnet sind, aufgrund der rückwärtigen bestehenden Nutzungen der angrenzenden Grundstücke einbezogen.
- Im Bereich der Fläche K 26 wurde eine Freifläche zwischen zwei Bestandsgebäuden, das eine innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und das andere im Geltungsbereich eine rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit einbezogen.
- Bei den Fläche K 20 und K 22 handelt es sich um die Betriebsflächen der dortigen Gewerbebetriebe mit entsprechenden Nebenanlagen.

Im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Teschendorf 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 9 aus der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Teschendorf herausgenommen und sind nicht mehr Gegenstand der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Teschendorf. Diese Änderungen werden mit durchgehender roter Linie gekennzeichnet.

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m ²	Lagebeschreibung
Teilbereich Süd				
X 1	2	49/4*	350	Teilflächen des Feldweges südlich des Grundstücks Trift Nr. 33
X 2	2	82/1*	103	Teilflächen einer Zufahrt nördlich des Grundstücks Trift Nr. 36
Teilbereich Nordost				
X 3	12	320*	2.495	Feldfläche südlich der Straße am See im LSG Obere Havelniederung
X 4	12	316/3*	466	Feldfläche nördlich der Grundstücke Straße am See Nr. 18 und 19
X 5	12	281*	701	westliche Teilfläche im Bereich des Friedhofs
X 6	12	287*	462	östliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Im Hagen Nr. 12
X 7	12	1*, 287*, 288*, 369*, 386*	739	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Im Hagen Nr. 12 und 13 sowie Freifläche nördlich der Straße Im Hagen
Teilbereich Nordwest				
X 8	12	61*, 466*	507	nördliche Teilfläche im Bereich der Grundstücke Hauptstraße Nr. 53, 54 und 54A
X 9	10	140*	70	östliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Griebener Weg Nr. 6A
gesamt			5.896	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

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

- Bei den Flächen X 1 und X 2 handelt es sich um Teilflächen von (Feld)Wegen, die für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke im Innenbereich nicht erforderlich sind.
- Die Flächen X 3, X 6 und X 7 befinden sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Obere Havelniederung", eine Bebauung wird hier ausgeschlossen. Die Flächen liegen zudem hinter der vorhandenen Bebauung.
- Bei der Fläche X 4 handelt es sich um einen Teilbereich einer bisherigen Ergänzungsfläche, für die kein Bedarf mehr besteht.
- Bei der Fläche X 5 handelt es sich um einen Teilbereich des Friedhofs, der dem Außenbereich zugeordnet wird.
- Bei der Fläche X 8 handelt es sich um einen Bereich von einem Grundstück, der hinter der rückwärtigen Bebauung liegt.
- Bei der Fläche X 9 handelt es sich um einen Bereich von einem Grundstück, für das eine bauliche Prägung durch Gebäude oder Nebenanlagen nicht vorliegt.

Ein 3.838 m² großer Teilbereich östlich des historischen Straßendorfs wurde zudem zwischenzeitlich mit einem Bebauungsplan überplant (B-Plan „Neuer Weg West“, rechtskräftig seit Januar 2009), ebenso ein 3.650 m² großer Teilbereich nördlich der Straße am See (B-Plan „Spielparadies“, rechtskräftig seit Februar 2020) und ein 126 m² großer Teilbereich südlich des Griebener Weges (B-Plan „Griebener Weg“, rechtskräftig seit September 2000). Für diese Flächen entfällt dadurch künftig eine Regelung nach § 34 BauGB.

Der per Satzung festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird mit den Anpassungsflächen K 1, K 2, K 4, K 5, K 7 bis K 26, K 28 und K 29 um insgesamt 51.309 m² (5,13 ha) vergrößert. Demgegenüber steht eine Verkleinerung durch die Reduktionsflächen X 1 bis X 9 um insgesamt 5.896 m² (0,59 ha). Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen fallen zudem 7.614 m² (0,76 ha) aus der Innenbereichsdarstellung heraus. Insgesamt umfasst der so klargestellte Innenbereich künftig 465.297 m² bzw. 46,53 ha (exklusive der Ergänzungsflächen).

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 Teschendorf

Abgrenzung

In den klargestellten Innenbereich vom Ortsteil Teschendorf sollen eine Fläche westlich des zentralen Dorfbereichs nördlich der Bäckerstege und eine Fläche am nordwestlichen Ortsausgang westlich der B 96 hinter dem Ortseingangsschild zusätzlich als Ergänzungsflächen E 1 und E 2 integriert werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden durch diese neuen Ergänzungsflächen insgesamt 0,55 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 Süd				
E 1	12	172*, 173*, 174/1, 176/1*, 175*	2.900	Grundstück der Bäckerstege 2 und Freiflächen zwischen Bäckerstege 1 und 2 nördlich der Bäckerstege sowie Teilflächen des Weges Bäckerstege
Teilbereich Nordwest				
E 2	10	65/29, 143*	2.641	Grundstück Hauptstraße 56 sowie Freifläche zwischen Hauptstraße 56 und 57 westlich der B 96 (Hauptstraße)
gesamt			5.541	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Ergänzungsfläche E 1

Ein Grundstück innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 ist bereits mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit zusätzlicher Wohnung bebaut. Östlich des Wohngrundstücks schließt eine Freifläche an, die derzeit als Abstellfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt wird. Das Plangebiet ist weitgehend eben. Das Wohngrundstück ist durch Hecken am westlichen und nördlichen Rand eingefriedet. Die Grundstücke weisen ansonsten keinen Bestand an erhaltenswerten Gehölzen auf.



Ergänzungsfläche E 1: Blick von Westen



... und von Osten.

Die Ergänzungsfläche E 1 grenzt im Osten an den im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Teschendorf 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. Die Fläche E 1 wird durch die umgebende Bebauung des Straßendorfes Teschendorf, bestehend aus einzeln stehenden Einfamilienhäuser sowie historischer Bauernhäuser

und Hofanlagen, die heute überwiegend zum Wohnen genutzt werden, geprägt. Westlich und nördlich des Gebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Südlich befinden sich die Betriebsflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes.

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 2

Das nördliche Grundstück innerhalb der Ergänzungsfläche E 2 ist bereits mit einem Einfamilienhaus und diversen Nebenanlagen bebaut. Südlich schließt sich eine Waldfläche mit Laubbäumen (überwiegend Birken) an. Das Plangebiet ist unmittelbar entlang der B 96 eben, am westlichen Rand befindet sich ein steiler Hang zu einem etwa 7 m hohen Hügel, der Teil der nordwestlich angrenzenden Waldfläche ist. Auf dem Wohngrundstück steht eine große Birke im Vorgarten an der Bundesstraße, ansonsten sind nur an den Grundstücksgrenzen weitere Bäume vorhanden.



Ergänzungsfläche E 2: Waldfläche im Süden



... und Wohngrundstück im Norden.

Die Ergänzungsfläche E 2 ist durch die südlich angrenzende Bebauung des Wohngebietes an der Griebener Straße, bestehend aus einzeln stehenden Einfamilienhäusern geprägt. Nordwestlich und nördlich des Gebietes schließen sich Waldflächen an. Südöstlich befindet sich das Gewerbegebiet an der Hauptstraße / B 96. Südlich grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Teschendorf 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 2 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.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche E 1 erfolgt über die öffentliche Straße Bäckerstege, die im Osten in die Hauptstraße / B 96 mündet.

Die Ergänzungsfläche E 2 liegt unmittelbar an der Hauptstraße / B 96 und ist über diese an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung können voraussichtlich durch den Kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieb (KVE) Löwenberger Land über vorhandene Anlagen in den angrenzenden Straßen gesichert werden.

Auch die übrige Mediierschließung ist voraussichtlich ebenfalls über die angrenzenden Straßen möglich. Die Details der Mediierschließung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

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 den Ergänzungsflächen E 1 und E 2 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. Dadurch soll dem Nutzungscharakter einer durchgrüneten, dörflich geprägten Bebauung entsprochen werden.

Zum Vergleich wurde das Maß der baulichen Nutzung der real vorhandenen, eingemessenen Bebauung auf den bebauten benachbarten Grundstücken herangezogen. Dieses ist auf den Grundstücken der Umgebung sehr unterschiedlich verteilt, eine GRZ von 0,3 entspricht aber in etwa dem Mittel:

Umgebung der Ergänzungsfläche E1				
Grundstück	Flurstücksnummer	Größe in m²	Gebäudefläche in m²	GRZ
Hauptstraße Nr. 103	169	623	222	0,35
Hauptstraße Nr. 102	168	936	84	0,29
Hauptstraße Nr. 101	167	302	273	0,29
Hauptstraße Nr. 100	166, 165	417	192	0,46
Hauptstraße Nr. 99	160	394	193	0,49
Hauptstraße Nr. 98	159	891	85	0,33
Trift Nr. 1	179/3	837	55	0,25
Trift Nr. 2	177/1	1.383	543	0,39
Trift Nr. 3	178, 180	1.137	387	0,34
Trift Nr. 4	179	303	146	0,48
Trift Nr. 5	181	497	166	0,33
Bäckerstiege Nr. 1	170	1.442	720	0,49
		Ø 763,5	Ø 255,5	Ø 0,33

Umgebung der Ergänzungsfläche E2				
Grundstück	Flurstücksnummer	Größe in m²	Gebäudefläche in m²	GRZ
Hauptstraße Nr. 57	65/1	1.001	78	0,08
Hauptstraße Nr. 58	92	492	234	0,48
Hauptstraße Nr. 59	93, 94	535	164	0,30
Hauptstraße Nr. 60	95, 96	717	323	0,45
Hauptstraße Nr. 61	97	1.074	281	0,26
Griebener Weg Nr. 30 / 31	90, 91	1.449	591	0,40
		Ø 878	Ø 266,8	Ø 0,30

Zudem wird in den meisten Bebauungsplänen, die im Ortsteil Teschendorf zur Entwicklung von durchgrüneten Wohnsiedlungen aufgestellt worden sind (siehe Kapitel 5.9), ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Weiterhin gilt auch der § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO, dass diese GRZ um 50 von Hundert durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überbaut werden darf. Innerhalb der Ergänzungsflächen 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 in der angrenzenden bestehenden Bebauung im Innenbereich.

Die Satzung trifft darüber hinaus Gestaltungsregelungen, mit denen die Einordnung der baulichen Anlagen in das Orts- und Straßenbild am westlichen bzw. am nordwestlichen Ortsrand von Teschendorf 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 östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrandes von Teschendorf in Übereinstimmung steht.

Mit dieser Zielstellung wird als Gestaltungsbindung festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken in den Ergänzungsflächen E 1 und E 2 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 den Ergänzungsflächen 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 Ergänzungsflächen 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 Gehölzanpflanzungen als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Einzelbaumpflanzungen alleine sind dazu hingegen nicht geeignet. Daher wird in Ergänzung zur obiger Festsetzung flächiger Gehölzanpflanzungen 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 Gehölzanpflanzungen 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 Gehölzanpflanzungen 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 Gehölzanpflanzungen, 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 Ergänzungsflächen E 1 und E 2

Ausgenommen von der Pflanzfestsetzung ist die Waldfläche innerhalb der E 2. Hier bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Landeswaldgesetz der Genehmigung der Unteren Forstbehörde zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Forstbehörde festzulegen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann hier voraussichtlich durch die Neupflanzung von Wald ausgeglichen werden, die im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung nach LWaldG ohnehin erforderlich wird. Daher sind für diese Teilfläche keine Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Ergänzungssatzung zu treffen.

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)

Um gem. § 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 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 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 Ergänzungsflächen E 1 und E 2 sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Ortsteil Teschendorf der Gemeinde Löwenberger Land ist ein in Nord-Süd-Richtung orientiertes, breites Straßendorf, das dörflich geprägt ist: Ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser wechseln sich mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise ab. Die Ergänzungsfläche E 1 befindet westlich des zentralen Bereichs des Straßendorfes. Im nordwestlichen und nordöstlichen Teil des Siedlungsbereichs befinden sich am Ortsrand zwei kleinere Gewerbegebiete. Der nordwestliche Teil, an dessen nordöstlichem Rand sich die Ergänzungsfläche E 2 befindet, ist ein Wohngebiet, das durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt wird. Die unmittelbare Umgebung Teschendorfs ist vorrangig durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wälder geprägt.

Naturräumlich liegt Teschendorf im Brandenburgischen Platten- und Hügelland auf der Granseer Platte. Zwei Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung Teschendorfs: Das Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ und das Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“ befinden sich nordöstlich der Ergänzungsfläche E 2. Von einer Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele durch die Entwicklung von Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsfläche E 2 wird nicht ausgegangen.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Teschendorf umfasst zwei Ergänzungsflächen am westlichen (E 1) und nordwestlichen Ortsrand (E 2) unmittelbar hinter dem Ortseingangsschild von Teschendorf. Die Flächen sind zusammen ist 0,55 ha groß.

Die künftige überbaubare Fläche der Ergänzungsfläche E 1 wird derzeit als Abstellplatz für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Die östlich angrenzende Bebauung ist heterogen und umfasst ehemalige Hofanlagen und Wohnbebauung.

Die künftige überbaubare Fläche der Ergänzungsfläche E 2 ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die südlich angrenzende Bebauung ist weitgehend homogen und besteht aus einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern.

Auf den Ergänzungsflächen soll künftig eine Bebauung mit Einfamilien- und/oder Doppelhäusern ermöglicht werden.

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 Ergänzungsflächen lässt sich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit ableiten. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt.

Im Bereich der Ergänzungsfläche E 1 sind – bis auf die von in Dorfgebieten üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Immissionen (siehe Kapitel 7.6) - keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Die geplante Ortsumgehung der B 96 im Westen des Ortsteils Teschendorf wird voraussichtlich in ausreichender Entfernung zum Ortsteil liegen und soll entlang der dem Siedlungsbereich Teschendorf am nächsten gelegenen Abschnitte Lärmschutzwände erhalten, sodass auch künftig keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Für die Ergänzungsfläche E 1 wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch verursacht.

Problematisch für die Ergänzungsfläche E 2 ist die Nähe zur B 96 und der damit vorhandenen Belastung durch den Verkehr. Die B 96 befindet sich im Abstand von ca. 20 m zur bestehenden Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsfläche E 2. Auf dem betreffenden Abschnitt der B 96 wurde laut Lärmaktionsplan der Gemeinde Löwenberger Land (im Verfahren, 3. Runde, Stand 2018) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 16.869 Kfz/24h und ein LKW-Anteil von 8,8 % tags und 19,1 % nachts festgestellt. Die

zulässige Geschwindigkeit beträgt hier 50 km/h, die Oberfläche der B 96 besteht in diesem Abschnitt aus Splittmastixasphalt, der neben einer längeren Lebensdauer auch lärmärmer als herkömmlicher Asphalt ist. Die Strategische Lärmkarte des Landes Brandenburg 2017 weist für den Bereich eine Lärmbelastung von 65 bis 70 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte, wie sie für allgemeine Wohngebiete gelten (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) bzw. für Mischgebiete, die bei einer verkehrlichen Vorbelastung zum Vergleich herangezogen werden können (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts), werden damit erheblich überschritten. Folglich ist hinsichtlich des Verkehrslärms derzeit von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

Im Zuge des Ausbaus der B 96 soll die gesamte Ortslage Teschendorf über einer Ortsumgehung westlich umfahren werden, sodass die Verkehrsmenge und die damit verbundene Lärmbelastung künftig deutlich reduziert werden. Das dazugehörige Planfeststellungsverfahren „B 96 OU Teschendorf – Löwenberg“ (Teilprojektnummer B96-G10-BB-T1-BB) ist derzeit im Verfahren und steht kurz vor seinem Abschluss (die öffentliche Auslegung erfolgte 2018). Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung des südlichen Bereichs der Ergänzungsfläche E 2 erst nach Bau der Ortsumgehung erfolgen wird, da auf anderen Freiflächen im rechtskräftigen Innenbereich und in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne derzeit noch genug freie Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, um die kurzfristige Nachfrage zu bedienen. Daher wird im Rahmen der Ergänzungssatzung auf eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für die Ergänzungsfläche E 2 verzichtet.

Sollte eine Bebauung der Ergänzungsfläche E 2 trotzdem vor dem Bau der Umgehungsstraße erfolgen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls geeignete Minderungsmaßnahmen (z. B. schalldämmende Außenbauteile, Einbau von Lüftungsanlagen, lärmschützende Grundrisse) nachzuweisen.

Schutzgut Landschaftsbild: Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des westlichen und des nordwestlichen Ortsrandes von Teschendorf, fügt sich die geplante Neubebauung auf den Erweiterungsflächen E 1 und E 2 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 daher 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 1.682 m² groß. Daraus ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 eine Grundfläche von 505 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 757 m² durch die künftige Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 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.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Ergänzungsfläche E 2 – ohne das bereits bebaute Wohngrundstück – ist 1.484 m² groß. Daraus ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 eine Grundfläche von 445 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 668 m² durch die künftige Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche E 2 zulässig.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden auf der Ergänzungsfläche E 2 kann voraussichtlich durch die Neupflanzung von Wald ausgeglichen werden, die im Rahmen der Waldumwandelungsgenehmigung nach LWaldG ohnehin erforderlich wird. Eine Erstaufforstungsfläche wird im Rahmen des Waldumwandelungsverfahrens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Forstbehörde abgestimmt.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer werden von den neu festgesetzten Ergänzungsflächen E 1 und E 2 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: In den Ergänzungsflächen E 1 und E 2 befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Im Bereich der Ergänzungsfläche E 1 und im nördlichen Teil der Ergänzungsfläche E 2 sind hinsichtlich Biotopstruktur hauptsächlich Flächen von untergeordnetem bis allgemeinem Wert betroffen, sodass hier keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Streng und besonders geschützte Tierarten sind hier auf den neu zu bebauenden Flächen aufgrund fehlender Habitate nicht zu vermuten.

Auf dem südlichen Teil der Ergänzungsfläche E 2 befindet sich Wald, der gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Landeswaldgesetz der Genehmigung der Unteren Forstbehörde zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Forstbehörde festzulegen. Hinsichtlich des Eingriffs in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen kann hier (unabhängig vom Artenschutz) eine im Rahmen der Waldumwandelungsgenehmigung nach LWaldG ohnehin erforderliche Aufforstung ebenfalls eine wirksame Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen dieser Flächen werden bei Planrealisierung auf der gesamten Fläche verändert und gehen durch die Bebauung und die Anlage von Gärten verloren. Dadurch wird sich 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 von höherwertiger Biotope (Gartenvegetation sowie 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 Ergänzungsflächen E 1 und E 2 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 E 1 handelt es sich zum einen um ein bestehendes Wohngrundstück und zum anderen um eine brach liegende, ehemalige Ackerfläche mit geringem ökologischem Wert, die derzeit überwiegend als Abstellplatz für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Aufgrund der Biotopstruktur des Gartengrundstücks ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes von einer Nutzung durch europäische Vogelarten auszugehen. Die Biotopstruktur der brach liegende ehemalige Ackerfläche kann aufgrund der Überformung durch den Rangierverkehr auf verdichtetem Boden am ehesten als Lagerfläche verglichen werden. Nur in den Randbereichen ist noch eine Grasvegetation vorhanden. Abgesehen von den ubiquitären Arten der Bodenfauna, kann allenfalls von einer Nutzung dieser Randbereiche 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.

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.

Bei der Ergänzungsfläche E 2 handelt es sich zum einen um ein bestehendes Wohngrundstück mit einzelnen Gehölzen und zum anderen um eine Waldfläche, die mit Laubbäumen, überwiegend Birken bewachsen ist. Aufgrund der Biotopstruktur des Ergänzungsfläche E 2 ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes von einer Nutzung durch europäische Vogelarten auszugehen.

Mit einer Störung der Vogelarten 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 nicht verschlechtern wird: Da sich im südlichen und südwestlichen Umfeld des Plangebiets mehrere kleinere Garten- und Freiflächen sowie nordwestlich und nördlich Waldflächen befinden, sind im unmittelbarer Umgebung ausreichende Ausweichflächen für die in Frage kommenden Vogelarten gegeben. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten.

Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist in beiden Ergänzungsflächen 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 ist, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen.

Baumschutz

Auf der Ergänzungsfläche E 1 sind keine Gehölze vorhanden.

Im nördlichen Teil der Ergänzungsfläche E 2 stehen auf dem hier vorhandenen Wohngrundstück eine große Birke und im nördlichen Randbereich weitere einzelne Gehölze. Da die Fläche bereits bebaut ist, werden durch die Einbeziehung des Grundstücks als Ergänzungsfläche keine Eingriffe vorbereitet. Für den vorhandenen Baumbestand auf der Ergänzungsfläche E 2, der nicht Wald ist, gelten mit Rechtskraft der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land („Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land“ vom 15.07.2015).

Vor Rechtskraft dieser Satzung sind in dem Ergänzungsbereichen die naturschutzfachlichen Anforderungen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB einzuhalten. Das Fällen von Bäumen im Außenbereich nach § 35 BauGB kann einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG darstellen. Eingriffe bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde (UNB), die Prüfung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

Waldumwandlung

Bei dem südlichen Teil der Ergänzungsfläche E 2 handelt es sich laut Stellungnahme des Landesbetriebs Forst vom 18.08.2020 um eine 1.484 m² große Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes (§ 2 LwaldG). Es handelt sich um eine Teilfläche der Forstabteilung 1206 NEF 3.

Wird Wald in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LwaldG Bbg der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Forstbehörde festzulegen. Eine Waldumwandlungsgenehmigung im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren, mit entsprechenden Kompensationsauflagen (Ersatzaufforstung bzw. waldverbessernde Maßnahmen), wird vom Landesbetrieb Forst in Aussicht gestellt. Daher wird der Eingriff in den Baumbestand auf dieser Fläche über die Waldumwandlungsgenehmigung geregelt.

Erforderlich im Sinne des Forstrechts ist mindestens ein 100%iger Ausgleich. Dieser Grundsatz unterliegt nicht der Abwägung, d.h. der Verlust an Waldflächen ist vollständig auszugleichen. Gemäß § 8 Absatz 3 LwaldG Bbg sind die „nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes (...) auszugleichen“. Als Grundkompensation ist demnach ein Bewertungsfaktor von 1,0 anzusetzen. Dem sind bei Vorlage bestimmter Schutz- und Erholungsfunktionen der Waldumwandlungsflächen vordefinierte Zuschläge hinzuzuaddieren.

Bei dem Wald im südlichen Teilbereich der Ergänzungsfläche E 2 handelt es sich voraussichtlich weder um ein geschütztes Waldgebiet nach dem § 12 LwaldG noch um einen Wald in einem Wasserschutzgebiet, einen Bodenschutzwald, einen Klima- und Immissionsschutzwald, oder Schutzwald für Forschung und Kultur. Auch eine sonstige Schutzfunktion (optisch abschirmende oder ästhetische Funktionen als Sichtschutzwald, Schutz von Verkehrswegen als Verkehrsschutzwald oder vorbeugender Schutz vor Brandgefahr als Waldbrandschutzstreifen) ist nicht erkennbar. Aufgrund der geringen Größe der Fläche, der begrenzten Zugänglichkeit und der Lage unmittelbar an der B 96 wird zudem davon ausgegangen, dass die Waldfläche keine Erholungsfunktion aufweist.

Bei der Berücksichtigung aller Bewertungsfaktoren ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von voraussichtlich 1:1, d.h., der Verlust von 1.484 m² Waldfläche muss mit mindestens 1.484 m² erstmals aufgeforstet werden.

Sofern die untere Forstbehörde bei der Bewertung der Schutz- oder Erholungsfunktionen auf einen höheren Ausgleichsfaktor kommt, können die bei der Berechnung des Waldumwandlungsfaktors über den Mindestausgleich von 1:1 hinaus bilanzierten notwendigen Ausgleichsanforderungen entweder durch eine weitere Aufforstung oder gegebenenfalls durch waldverbessernde Maßnahmen wie z. B. ökologischer Waldumbau ausgeglichen werden.

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 vorgesehen. Dieses Ausgleichsverhältnis wird in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt.

Für den überbaubaren Bereich der Ergänzungsflächen E 1 und E 2, d.h. ohne Berücksichtigung der bereits bebauten Wohngrundstücke, ergibt sich daraus eine maximale zulässige Versiegelung von 757 m² auf der östlichen Teilfläche von E 1 und 668 m² auf der südlichen Teilfläche von E 2 (zusammen 1.425 m²).

Da es sich bei dem südlichen Teil der Ergänzungsfläche E 2 um eine 1.484 m² große Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt, kann der dortige Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere durch die Neupflanzung von Wald ausgeglichen werden, die im Rahmen der Waldumwandelungsgenehmigung nach LWaldG ohnehin erforderlich wird. Der Ausgleich erfolgt somit nicht durch Festsetzungen der Ergänzungssatzung; die Versiegelung dieser Fläche wird daher in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gesondert aufgeführt.

Zur Realisierung des darüber hinaus noch 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 überbaubaren Ergänzungsflächen bedeutet dies eine potenziell notwendige Ausgleichspflanzung in der Größenordnung von 157 m² Gehölzfläche und 12 Bäumen. Im Rahmen der Pflanzfestsetzungen sind auch eine große Gehölzfläche und weniger Bäume denkbar. Die Waldfläche im Ergänzungsbereich E 2 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Eingriffsermittlung		Eingriff (m ²)	
ermöglichte zusätzliche Versiegelung Ergänzungsfläche E 1 (ohne Bestand)		757	
ermöglichte zusätzliche Versiegelung Ergänzungsfläche E 2 (ohne Bestand)		668	
Gesamte zusätzliche Versiegelung		1.425	
<i>davon im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen</i>		<i>757</i>	
<i>davon auf Waldflächen (im Rahmen der Waldumwandlung ausgleichbar)</i>		<i>668</i>	
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	314	0,5	157
Rest: Baumpflanzungen	12	50	600
Umfang Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung für die Fläche E 1			757
Aufforstung im Rahmen der Waldumwandlung E 2	1.484	mind. 1,0	mind. 1.484
AUSGLEICH GESAMT			mind. 2.241

7.2 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen

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

7.3 Verkehrliche Erschließung

Infolge der Realisierung von voraussichtlich 2 bis 3 zusätzlichen Wohngebäuden wird der Verkehr in der Hauptstraße / B 96 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 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 Grundschutzes 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

Die Ergänzungsflächen E 1 und E 2 liegen außerhalb der Bereiche von Bodendenkmalen.

Die denkmalgeschützten Gebäude des Ortsteils 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 Teschendorf 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 Staubbelastigungen, 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 Geruchsmissionen, die sich durch Düngearbeiten, vor allem im Frühjahr ergeben können.

8. Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Löwenberger Land am 05.11.2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Teschendorf gefasst (Beschluss Nr. 63/19).

Die Gemeindevertretung hat auf öffentlicher Sitzung am 21.07.2020 den Entwurf in der Planfassung Juni 2020 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (Beschluss Nr. 49/20).

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

- Wegfall K 3: Herausnahme der Flächendarstellung wegen fehlender prägender Umgebungsbebauung
- Änderung K 5: Reduzierung der Flächendarstellung auf den baulich eingemessenen Bestand
- Wegfall K 6: Herausnahme der Flächendarstellung wegen fehlender prägender Umgebungsbebauung
- Änderung K 26: Reduzierung der Darstellung auf die Grundstückstiefe des westlichen Flurstückes 84/1 (bebautes angrenzendes Grundstück des BP „Grüner Weg“)
- Wegfall K 27, neue Reduktionsfläche X 9: Herausnahme der Flächendarstellung und Korrektur bzw. Reduzierung der Klarstellungsgrenze wegen fehlender baulicher Prägung durch Nebenanlagen

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

Weitere Hinweise führten zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung.

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen führt nur zu redaktionellen Ergänzungen sowie zur Aufnahme einiger allgemeiner Hinweise oder Erläuterungen in der Begründung. Korrekturen von Klarstellungsflächen erfolgt auf Grund von Bestandssituationen mit deklaratorischem Charakter. Der Satzungstext wurde redaktionell, ohne inhaltliche Änderungen, angepasst. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, so dass nach Schlussabwägung der Satzungsbeschluss gefasst werden konnte.

Die durch einen Bürger angeregte Einbeziehung einer weiterer Klarstellungs- bzw. Ergänzungsfläche 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 Teschendorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der

Fassung von Dezember 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschluss Nr. 09/21).

Die 1. Planänderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Teschendorf in der Fassung von Dezember 2020 ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft zu setzen.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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])