

Gemeinde Beetzsee

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Beetzsee über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB - Ergänzungssatzung „Kastanienweg Brielow“

mit Landschaftsplanerischem Fachbeitrag

Stand: 22.02.2017

Gemarkung	Brielow
Flur	1
Flurstücke	124/2, 125 (teilweise)

Auftraggeber:

Amt Beetzsee für die Gemeinde Beetzsee
Chausseestr. 33b
14778 Beetzsee

Auftragnehmer:

Plan-Faktur Ralf Rudolf und Dennis Grütters GbR
Glogauer Straße 20
10999 Berlin

INHALT

1. GEGENSTAND DER PLANUNG	3
1.1 Anlass	3
1.2 Erforderlichkeit	3
1.3 Beschreibung der Ergänzungsflächen	4
1.4 Planerische Ausgangssituation	6
1.4.1 Übergeordnete Planungsziele	6
1.4.2 Natur- und Landschaftsschutz / Biotopschutz / Baumschutz	8
1.4.3 Denkmalschutz	8
1.4.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten	8
1.4.5 Immissionen	9
2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
2.1 Ziele der Planung	9
2.2 Inhalt der Satzung	9
3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
3.1 Rechtsfolgen	10
3.2 Bodenordnung	10
3.3 Erschließung	10
3.4 Immissionsschutz	11
3.5 Eingriffsregelung	11
4. KOSTEN UND FOLGEINVESTITIONEN	11
5. LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG	12
5.1 Landschaftsökologische Gegebenheiten	12
5.2 Prognose, Konflikte	14
5.3 Eingriffsregelung	18
5.3.1 Eingriffe im Bereich des Plangebietes	19
5.3.2 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen	19
5.3.3 Grünordnerische Festsetzungen	20
5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen	21
5.3.5 Nichttechnische Zusammenfassung	22
6 ANHANG	23
6.1 Übersicht zum Verfahren	23
6.2 Rechtsgrundlagen	23
6.3 Quellen / Literatur	23

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Brielow hat in ihrer Sitzung am 15.06.2016 beschlossen, Teilflächen am Kastanienweg im Ortsteil Brielow (Gemarkung Brielow, Flur 1, Fst. 124/2 und 125 tw.), die sich derzeit im Außenbereich befinden, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Brielow einzubeziehen. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der bisher unbebauten Flächen am Kastanienweg in Brielow geschaffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung des ursprünglich geplanten Bebauungsplans "Wohngebiet Kastanienweg" wurde aufgehoben (Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Beetzsee am 06.09.2015).

Mit der Ergänzungssatzung „Kastanienweg Brielow“ sollen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, um auf den Grundstücken 124/2 und 125 (Teilfläche) eine Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Auslöser der beabsichtigten Ergänzungssatzung ist ein Entwicklungsbegehren der Eigentümer.

1.2 Erforderlichkeit

Die Gemeinde Beetzsee macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, sofern diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB). Die im Baugesetzbuch aufgeführten Voraussetzungen sind gegeben.

Der Ergänzungsbereich grenzt östlich an das bebaute Flurstück 122/4 und westlich an das bebaute Flurstück 127 an. Die gegenüberliegende Straßenseite ist zum Teil ebenfalls bebaut (Flurstück 492). Die Umgebungsbebauung, insbesondere die sich von Norden über die Hohenferchesarer Straße über die Chausseestraße nach Süden zieht, kann entsprechend ihres Bebauungszusammenhangs als Innenbereich betrachtet werden. Gemäß Abrundungssatzung der ehemaligen Gemeinde Brielow, jetzt Ortsteil der Gemeinde Beetzsee, ist das westlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 127 als „Gebiete der reinen Abgrenzung (bebaute Grundstücke)“ ausgewiesen und somit als Innenbereich deklariert. Die angrenzenden bebauten Grundstücke werden überwiegend bereits zu Wohnzwecken genutzt. Nordwestlich befindet sich eine Gaststätte mit Kegelbahn.

Die einzubeziehenden Flächen besitzen durch die angrenzende Umgebungsbebauung bereits die Vorprägung einer Siedlungsnutzung. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche können dem angrenzenden Innenbereich übernommen werden. Die Erschließung ist über den Kastanienweg gesichert. Der Kastanienweg ist eine öffentliche Straße, die als gepflasterte Mischverkehrsfläche ausreichend ausgebaut ist. Im Kastanienweg sind Trink- und Abwasserleitungen vorhanden, an die die Grundstücke angeschlossen werden können.

Da die Zulässigkeit eines Bauvorhabens sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung richtet, ist mit einer Unvereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu rechnen. Der Ergänzungsbereich ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Restriktionen bestehen nicht.

Die Anwendbarkeit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde in einer vorgezogenen Beteiligung seitens des Landkreises Potsdam-Mittelmark bestätigt.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs der Ergänzung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anhang I UVPG bedürfen. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer UVP-Pflicht bedürfen. Es erfolgt keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten sowie Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) (gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Durchführung der Verfahrensschritte zur Aufstellung der Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 wird von einer frühzeitigen Beteiligung, von der Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Naturschutzrechtliche Belange werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgearbeitet.

1.3 Beschreibung der Ergänzungsflächen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für den Bereich „Kastanienweg“ umfasst eine Fläche von ca. 3.079 qm.

Die Gemeinde Beetzsee liegt im Westen des Landes Brandenburg, unmittelbar nördlich der Stadt Brandenburg an der Havel und circa 45 Kilometer westlich von Potsdam sowie rund 67 Kilometer von Berlin entfernt. Sie liegt östlich der Bundesstraße 102. Die Gemeinde Beetzsee besteht aus zwei Ortsteilen und entstand aus dem freiwilligen Zusammenschluss von drei bis dahin selbständigen Gemeinden (Brielow, Radewege, Marzahne) des damaligen Amtes Beetzsee. Die Gemeinde Marzahne wechselte 2008 zur benachbarten Stadt Havelsee.

Durch die Ortslage Brielow führt in Süd-Nord-Richtung die Chausseestraße/L98, die in nördlicher Richtung über Radewege-Siedlung zu den Landstraßen L98 so wie L981 und in südlicher Richtung über Brielow Ausbau nach Brandenburg an der Havel führt. Hierüber besteht Anschluss an die Bundesstraßen 1 und 102.

Die Ortslage Brielow kann als Straßendorf mit ländlicher Bebauung bezeichnet werden. Der Ortskern wird durch Wohnen, Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Hofstellen mit wenigen gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Beetzsee beträgt 2.501 mit Stand 31.12.2014 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Die Baustruktur von Brielow wird durch eine dörfliche Bebauung mit Drei- und Vierseithöfen sowie straßenseitiger Wohnbebauung mit großen rückwärtigen Gartengrundstücken geprägt.



Abb. 1: Übersichtsplan

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Brielow, westlich der Chausseestraße / Kreuzung Kastanienweg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 124/2 und 125 der Flur 1 in der Gemarkung Brielow. Die Grundstücke befinden sich jeweils in Privateigentum.

Der Ergänzungsbereich ist durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Pferdeweide) geprägt. Nördlich der Ackerfläche verläuft der Kastanienweg als schmale Anliegerstraße.



Abb. 2: Geltungsbereich

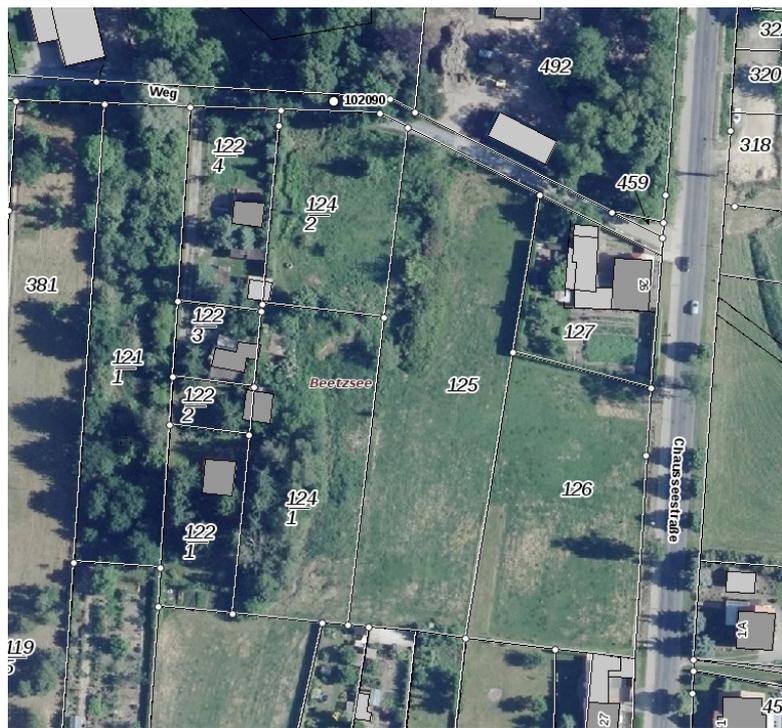


Abb. 3: Luftbild

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Übergeordnete Planungsziele

Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 31. Juli 2009) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg)) sowie der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) für gemeindliche Planungen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31.03.2009 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 15.05.2009 in Kraft. Mit dem LEP B-B werden der § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG), der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I, der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) von 2007 abgelöst.

Hinweis: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern. Die Landesregierung hat den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 18.06.2015 genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 43, bekanntgegeben.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B trifft für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Beetzsee hat keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im Mittelbereich des Oberzentrums Brandenburg (Havel).

Die folgenden weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf des Plangebiet relevant:

Grundsätze gemäß § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen.

→ Die Gemeinde Beetzsee ist nicht als Zentraler Ort festgelegt. Das Plangebiet ist ebenso nicht als Vorzugsraum der Siedlungsentwicklung im Regionalplan ausgewiesen. Bei dem Planvorhaben handelt es sich jedoch um eine geringfügige Abrundung der zusammenhängenden Bebauung am westlichen Ortsrand von Brielow. Die einzubeziehende Fläche grenzt sowohl südlich als auch westlich an vorhandene Bebauung an. Im Flächennutzungsplan ist der Ergänzungsbebereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der FNP erlangte vor Inkrafttreten des Regionalplans Rechtskraft. Die Anbindung ist durch den Kastanienweg bereits vorhanden. Eine weitere Ausdehnung der Ortslage nach Westen ist nicht zu befürchten, da die Bebauung durch das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet begrenzt wird.

Grundsätze gemäß § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

→ Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, wird jedoch durch die angrenzenden Wohnnutzungen sowie die Straße von der umgebenden Siedlungsnutzung beeinflusst. Die Entwicklung eines Wohngebietes führt nicht zu einem Verlust naturschutzfachlich hochwertiger Flächen. Weiterhin werden durch grünordnerische Festsetzungen, wie die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und die Begrenzung der Versiegelung die Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert. Eingriffe in die Schutzgüter werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

→ Die Entwicklung als Wohngrundstück erfolgt als Abrundungsfläche in Ortsrandlage von Brielow. Die verkehrliche sowie medientechnische Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche gegeben.

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ Das Planvorhaben dient der Abrundung der zusammenhängenden Bebauung am westlichen Ortsrand von Brielow. Die einzubeziehende Fläche grenzt südlich und westlich an vorhandene Wohnbebauung an. Im Flächennutzungsplan ist der Ergänzungsbereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ziel 4.5 LEP B-B: Entwicklung neuer Siedlungsflächen in Zentralen Orten, innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung sowie in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption.

→ Die Gemeinde Beetzsee ist nicht als Zentraler Ort gemäß Ziel 2.1 LEP B-B festgelegt. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die Entwicklung neuer Siedlungsflächen hat demnach durch Innenentwicklung oder im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption zu erfolgen. Durch die Anwendbarkeit der Ergänzungssatzung als Planungsinstrument handelt es sich bei der Abrundungsfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption ist nicht erforderlich.

Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

→ Bei dem in Anspruch genommen Freiraum handelt es sich ein landwirtschaftliche genutzte Teilfläche, die bereits an bebaute Grundstücke anschließt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche ist durch den Flächenumfang des Satzungsgebietes nur gering.

Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung des Freiraumverbundes und Entwicklung seiner Funktionsfähigkeit; Ausschluss raumbedeutsamer Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen.

→ Östlich der Ortslage von Brielow, um den Beetzsee wird in der Festlegungskarte 1 des LEP BB Freiraumverbund (Ziel 5.2) dargestellt. Die bebaute Ortslage ist von der Festlegung ausgenommen. Das Vorhaben führt nicht zu einer Beeinträchtigung bzw. Zerschneidung des Freiraumverbundes. Das Plangebiet befindet am westlichen Ortsrand.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Zielabfrage vom 09.09.2016 stehen dem Vorhaben keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen, sofern die Anwendbarkeit der Satzung zulässig ist. (Hinweis: Die Anwendbarkeit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde in einer vorgezogenen Beteiligung vom Landkreis Potsdam-Mittelmark bestätigt). Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird am weiteren Planverfahren beteiligt.

Regionalplan Havelland Fläming (RP)

Der Regionalplan 2020 trifft keine flächenbezogenen Festlegungen für das Plangebiet. Den Umkreis der Ortslage Brielow legt der Regionalplan als "Empfindliche Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten" fest.

Das Plangebiet ist nicht Teil des Vorzugsraums der Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 2.1.1 im Regionalplan; insgesamt verfügt die Gemeinde Beetzsee über keine Anteile am Vorzugsraum Siedlung. Bei dem Planvorhaben handelt es sich jedoch um eine geringfügige Abrundung der zusammenhängenden Bebauung am westlichen Ortsrand von Brielow. Die einzubeziehende Fläche grenzt sowohl südlich als auch westlich an vorhandene Bebauung an. Im Flächennutzungsplan ist der Ergänzungsbereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der FNP erlangte vor Inkrafttreten des Regionalplans Rechtskraft. Die Anbindung ist durch den Kastanienweg bereits vorhanden. Eine weitere Ausdehnung der Ortslage nach Westen ist nicht zu befürchten, da die Bebauung durch das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet begrenzt wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist am 07.09.2014 in Kraft getreten. Die Ergänzungsfläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus werden keine Flächenausweisungen getroffen bzw. Restriktionen für den Ergänzungsbereich dargestellt. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

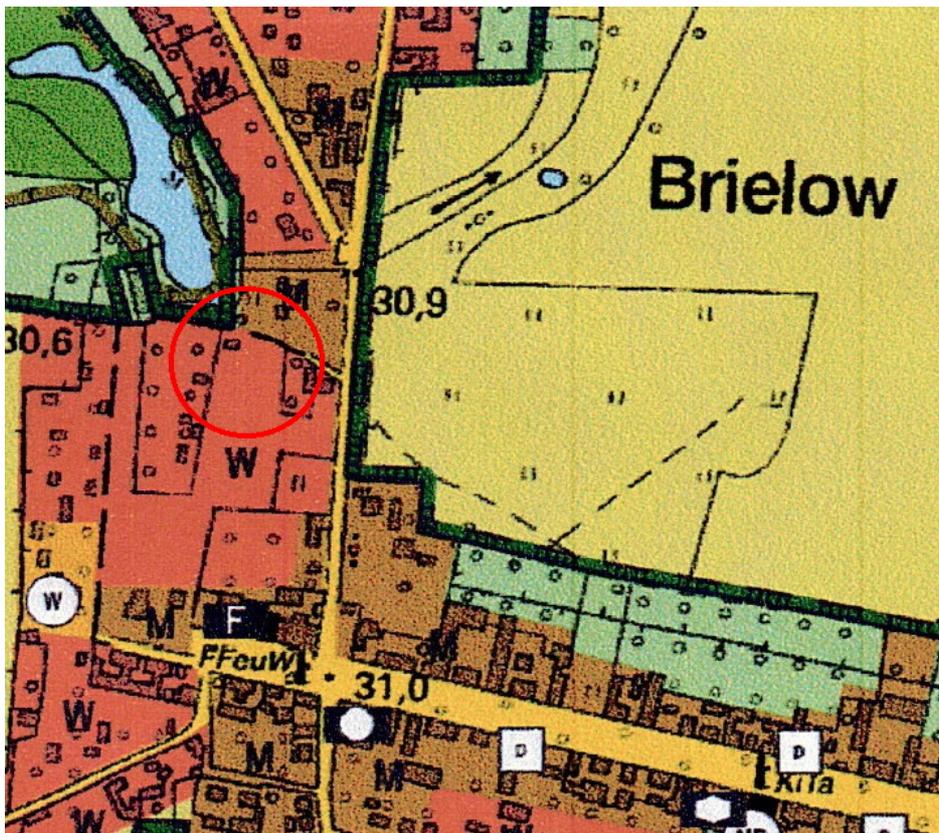


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.4.2 Natur- und Landschaftsschutz / Biotopschutz / Baumschutz

Die geplante Ergänzungsfläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland, befindet sich jedoch vollständig außerhalb der Grenzen des LSG. Das Vorhaben berührt keine gemäß FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind ebenfalls nicht von der Planung berührt; Baumfällungen sind nicht notwendig. Bis zur Rechtskraft der Satzung gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

1.4.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Denkmäler bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

1.4.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Ob Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung für die Fläche bestehen, ist im Planverfahren im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden zu klären. Ggf. ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung zum konkreten Bauvorhaben erforderlich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.4.5 Immissionen

Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen liegen nicht vor. Die Entfernung zur Chausseestraße / L98 beträgt ca. 35 m. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor eventuell schädlichen Umweltauswirkungen durch den Verkehrslärm sind keine Vorkehrungen notwendig. Mit weiteren auf das Plangebiet wirkenden Immissionen ist nicht zu rechnen. Die zuständige Fachbehörde wird am Planverfahren beteiligt.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Ziele der Planung

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, die genannten Flurstücke bzw. Flurstücksteile in den Innenbereich einzubeziehen und die Errichtung ortsüblicher Bebauung zu ermöglichen.

Der § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches formuliert bereits die allgemein beabsichtigte Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu fördern. Mit Ergänzung des Innenbereichs als Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll eine angemessene und städtebaulich geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur ermöglicht werden. Die in den Innenbereich einbezogenen Grundstücke des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung werden für eine zukünftige Bebauung vorbereitet.

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur erfolgt unter der Prämisse eines begradigten Verlaufs zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücken, um eine klare Abgrenzung von Siedlungsteilen und umgebender Landschaft zu erhalten und zu fördern. Ziel einer Ergänzungssatzung ist die Schaffung einer einheitlich geschlossenen sowie städtebaulich und ökologisch sinnvollen Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich. Einerseits wird so eine maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche befördert, andererseits die Ausdehnung von Siedlungsteilen nur bis an bestehende wahrnehmbare Zäsuren zugelassen.

Bei den einzubeziehenden Flächen handelt es sich gemäß Abrundungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brielow bisher nicht um Wohnbauflächen. Nach Einbeziehung der Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Brielow durch die Satzung ergibt sich eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

2.2 Inhalt der Satzung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Satzung werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brielow einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB allgemein danach, ob sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen. Eine gesicherte Erschließung vorausgesetzt, ist damit die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gegeben.

Die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche des Kastanienwegs wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Abgrenzung wurde aus einer im Zusammenhang mit dem aufgehobenen Bebauungsplan „Wohngebiet Kastanienweg“ erstellten Bestandsvermessung übernommen. Die Erschließung liegt teilweise auf dem nördlichen Teil der privaten Flurstücke 124/2 und 125.

Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken wird eine zulässige Grundfläche (GR) je Baugrundstück von 200 qm festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der typischen Bauweise der Umgebung mit freistehenden Einfamilienhäusern und ermöglicht auch eingeschossige Bungalowbauweise mit größerer Gebäudegrundfläche und ermöglicht darüber hinaus auch eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässige Grundfläche (GR) durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc. um bis zu 50 % überschritten werden. Terrassen gelten als Bestandteil der Hauptanlage, fallen demnach nicht unter Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und sind bei Ermittlung der Grundfläche jeweils der baulichen Hauptanlage zuzuordnen. Je Baugrundstück ist demnach eine maximale Versiegelung von 300 qm möglich.

Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 125 wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einem Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Bevollmächtigten und Versorgungs- bzw.- Leitungsträger der Flurstücke 124/2 sowie 125 (südlicher Teil außerhalb der Ergänzungssatzung) in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Die Festsetzung dient der Erschließung der südlich angrenzenden Flurstücke bzw. Flurstücksteile.

Grünordnerische Festsetzungen

Zum Schutz des Grundwassers, des Bodens und zur Minimierung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten auf den Baugrundstücken wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Weiterhin wird eine Mindestbepflanzung der Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen festgesetzt. Es werden Festsetzungen getroffen, die eine Mindestdurchgrünung der Grundstücke mit standortgerechten heimischen Arten gewährleistet; je angefangene 400 qm Baulandfläche mindestens ein Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm oder je 2 Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm gepflanzt werden. Vorhandener standortgerechter Baumbestand wird angerechnet.

Zum Schutz vorhandener Feldgehölze im westlichen Bereich des Flurstücks 125 werden Erhaltungsbindungen in Form einer Ausweisung als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) „M3“ formuliert. Textlich wird festgelegt, dass der Feldgehölz- und Baumbestand auf den mit M 3.3 bezeichneten Flächen zu erhalten ist.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Rechtsfolgen

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht mehr nach § 35 BauGB sondern nach § 34 BauGB. Außenbereichsflächen sind in der Regel nur dann bebaubar, sofern es sich um privilegierte Vorhaben, das heißt in der Regel der Land- oder Forstwirtschaft dienende Vorhaben, oder um Vorhaben handelt, die ausschließlich im Außenbereich errichtet werden können handelt. Wohngebäude sowie gängige Gewerbe- und Handwerksbetriebe zählen nicht zu den privilegierten Vorhaben und können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Vorhaben im Innenbereich sind gemäß § 34 BauGB grundsätzlich zulässig, sofern sie nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bebauung der näheren Umgebung angepasst sind und die Erschließung gesichert ist.

3.2 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist aufgrund der gesicherten Erschließung der Flurstücke nicht erforderlich; ebenso werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst. Für die öffentlichen Verkehrsflächen steht der Gemeinde das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

3.3 Erschließung

Verkehr

Die Ortslage Brielow wird erschlossen über die Landesstraße L98 (Kastanienstraße – Chausseestraße – Brielower Grenze – Brielower Landstraße), die in nördlicher Richtung über die Siedlung Radewege zu den Abzweigungen L981 und L99 und in südlicher Richtung nach Brandenburg an der Havel führt.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die nächstgelegene Haltestelle „Brielow Dorf“ in ca. 200 m Entfernung. Dort verkehren die Buslinien 569 (Brandenburg, Hauptbahnhof – Päwesin/Radewege Dorf) und 564 (Brandenburg Hauptbahnhof - Pritzerbe Schule).

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereich können direkt über den Kastanienweg erschlossen werden. Die Straße ist mit Asphalt befestigt.

Ver- und Entsorgung

Die Herstellung der medientechnischen Erschließung an die Energieversorgung, das Wasser- / Abwassernetz und das Telekommunikationsnetz ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Kastanienweges ohne Probleme möglich.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser über bauliche Anlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte, Muldenrigolen) ist erlaubnispflichtig.

Löschwasserversorgung

Im Plangebiet kann die Löschwasserversorgung über vorhandene Löschwasserbrunnen gesichert werden.

3.4 Immissionsschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand wirken keine Immissionen auf das Plangebiet, die zu einer Überschreitung der Richtwerte nach DIN 18005¹ und TA Lärm² führen. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt. Störende oder sogar erheblich störende Gewerbebetriebe sind im Umfeld ebenso wenig vorhanden wie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Bei der Chausseestraße handelt es sich um eine Landesstraße, jedoch von untergeordneter Bedeutung und mit relativ geringem Verkehrsaufkommen.

3.5 Eingriffsregelung

Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche von 200 qm je Baugrundstück zzgl. 50% für Nebenanlagen bestimmt. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von 600 qm einschließlich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen (400 qm Grundfläche + 200 qm Nebenanlagen). Die für die Eingriffsregelung relevante Versiegelung liegt bei 600 qm. Bei einem Eingriffs/Ausgleichs-Verhältnis von 1:2 (600 qm x 2) müssen 1.200 qm ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt über einen vorhandenen Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg.

4. Kosten und Folgeinvestitionen

Durch die Aufstellung der Satzung entstehen Kosten für die Planung. Die Eigentümer tragen die Kosten für die Planung, für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Erschließung der Baugrundstücke. Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung der Satzung keine haushaltswirksamen Kosten.

¹ DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

5. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Die rechtliche Absicherung der Ergänzungsflächen soll über die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Ergänzungssatzung) erfolgen. Die hiermit verbundenen Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der Eingriffsregelung.

Der vorliegende landschaftsplanerische Fachbeitrag beschreibt und bewertet die Ergänzungsfläche, zeigt die Erheblichkeit geplanter Eingriffe und sinnvolle grünordnerische Maßnahmen auf. Die Zustandsbeschreibung der Ergänzungsflächen basiert auf Bestandserhebungen im Herbst 2016.

Eingriffsrelevante Beeinträchtigungen sind bei dem Vorhaben so weit als möglich zu vermeiden bzw. zu vermindern. Beeinträchtigungen der bestehenden Naturhaushaltsfunktionen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Folgende übergeordnete Planwerke wurden bei den Ausführungen berücksichtigt:

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) wurde 1996 für das Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgestellt und im Juli 2006 fortgeschrieben. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark dar. Dabei sind für die Ergänzungsfläche keine flächenscharfen und grundstücksgenaue Entwicklungsziele aus dem Planwerk im M 1:50.000 ablesbar, lediglich die allgemeine Aussage "Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer", Gefährdung durch Ackernutzung und verkehrsbedingten Emissionen auf Flächen mit hoher Grundwassergefährdung.

Sonstige Inhalte des Landschaftsrahmenplanes zu den einzelnen Schutzgütern werden in den entsprechenden Kapiteln genannt. Die Ergänzungsflächen grenzen an das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland. Laut Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt; der Landschaftsplan ist nicht rechtswirksam.

5.1 Landschaftsökologische Gegebenheiten

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die hinsichtlich der Eingriffsregelung relevanten Flächen und beschreiben bzw. bewerten die naturräumlichen Eigenschaften der mit der Satzung festgesetzten Ergänzungsfläche. Mit der Ergänzungssatzung soll eine Fläche dem Innenbereich zugeordnet werden. Es handelt sich um Intensivgrasland (Pferdekoppel).

Naturräumliche Lage und Böden

Die Gemeinde Beetzsee gehört naturräumlich zur Raumeinheit der "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen", die durch Sander- sowie Grundmoränenflächen mit eingesenkten Niederungen bestimmt werden. Brielow ist ein südwestlicher Ausläufer der Nauener Platte und gehört geomorphologisch zum glaziären Aufschüttungsgebiet des nördlichen Mitteleuropas. Die gleich hohen angrenzenden Niederungslandschaften sind durch Sedimente der Urstromtäler geprägt. Es kommt östlich und westlich des Plangebiets zu Moorbildungen, z.T. über See- und Altwassersedimente.

Höhenmäßig befindet sich die Ergänzungsfläche bei etwa 30 m ü. NHN. Die Böden sind im Plangebiet Gley-Braunerden, entsprechend der Entstehung der Oberflächenformen Ergebnisse der Eiszeit und der fluviatilen Erosions- und Sedimentationsprozesse im Holozän. Sie ist durch Grundwassereinfluss im Untergrund gekennzeichnet.

Klima, Luft

Die Gemeinde liegt im Übergangsbereich des kontinentalen, sommertrockenen zum ozeanischen Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 540 mm. Die häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis Nordwest.

Die Ergänzungsfläche befindet sich in einem Bereich, der durch offene Bebauung, Gärten und Grünlandflächen gekennzeichnet ist. Mittlere Versiegelung, mittlere lufthygienische Belastungen und eine hohe Kaltluftproduktion bedingt eine typische klimatische Lage der Siedlungsrandbereiche (Wirkungsraum). Umliegende Ackerflächen fungieren als Kaltluftproduzenten, Waldflächen als Frischluftproduzenten sind nördlich gelegen.

Wasser

Im Landschaftsrahmenplan wird die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber stofflichen Verunreinigungen als hoch eingestuft. Der Grundwasserflurabstand liegt laut diesem Planwerk bei 2 m oder darunter.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Havel, weder stehende noch fließende natürliche Oberflächengewässer liegen in ihm. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Nordwestlich des Kastanienweges befindet sich der Görnsche Bruch, ein Abtragungsgewässer.

Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Die Ergänzungsfläche befindet sich neben einem bereits bestehenden locker bebauten Siedlungsgebiet und ist mit umgebenden Freiräumen verzahnt. Landschaftsbezogene Erholungsnutzungen sind in Form von Spaziergängen möglich; nördlich des Plangebietes gibt es mit den Gewässern vielfältige landschaftsgebundene Erholungsmöglichkeiten in räumlicher Nähe. Das eigentliche Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung als Pferdeweide nicht für Erholung geeignet und hat - lediglich bezogen auf das Landschaftsbild - nur eine mittlere Wertigkeit.

Arten und Lebensgemeinschaften / Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Biotop

Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Bedeutung im Plangebiet
05150	Intensivgrasland, hier: Pferdeweide		gering
051413	Nebenbiotop: Brennesselflur		gering
07130	Hecken und Windschutzstreifen, teilweise mit Robinienaufwuchs		mittel
12612	Straßen mit Asphalt oder Betondecken		sehr gering

Tab. 1: Biotop

Um das Plangebiet (westlich, östlich und nördlich) ist bereits Bebauung vorhanden; nördlich verläuft eine schmale Anliegerstraße. Der Ergänzungsbereich wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Aufgrund der intensiven Beweidung lässt sich das Auftreten streng geschützter Pflanzenarten ausschließen. Im nördlichen und westlichen Teil Flurstücks 124/2 hat sich eine Brennesselflur entwickelt. Die Koppel ist - einschließlich der Brennesselflur - mit einem Elektrozaun eingezäunt, zusätzlich zur Straße hin mit einem Maschendrahtzaun. Zwischen den beiden Flurstücken ist eine Hecke ausgebildet, diese soll erhalten bleiben.



Abb. 5: Pferdekoppel



Abb. 6: Brennesselflur

im südlichen Bereich des Fst. 124/2 sind 4 Laubbäume vorhanden.

Schutzgebiet und -objekte

Das Gebiet des Ortsteils Brielow in der Gemeinde Beetzsee liegt vollständig im Naturpark Westhavelland.

Die geplante Ergänzungsfläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland, befindet sich jedoch vollständig außerhalb der Grenzen des LSG. Das Vorhaben berührt keine gemäß FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume.

Besonderer Artenschutz

Zur Behandlung des besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelte Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArtSchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Plangebiet wurde eine Potentialabschätzung beauftragt, die mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt wird. Die im Fachgutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen werden vollständig übernommen.

Bewertung der Ergänzungsflächen

Die Bewertung der erfassten Biotope erfolgt mit Hilfe folgender Kriterien:

- Seltenheit / "Rote Listen"
- Empfindlichkeit
- Funktion
- Regenerationsfähigkeit und/oder Ersetzbarkeit
- strukturelle Ausstattung
- Vorbelastungen.

Die Kriterien werden problem- und situationsbezogen angewandt. Die Bandbreite der Bewertung reicht von "sehr gering" über "gering", "mittel", "hoch" bis "sehr hoch". Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ergänzungsfläche wird aktuell als Intensivgrasland genutzt.

Die Fläche wird als gering bis mittel wertvoll eingestuft, da die Ergänzungsfläche als Pferdeweide genutzt wird und Feldgehölze und Bäume vorkommen. Der Biotoptyp ist in geringen bis mittleren Zeiträumen ersetzbar.

5.2 Prognose, Konflikte

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung der Planungen werden nach folgenden Wirkfaktoren unterschieden:

- Baubedingte Wirkfaktoren
- Anlagebedingte Wirkfaktoren
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben ist eine über den aktuellen Bestand hinausgehende Nutzung nicht möglich.

Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese Eingriffe werden in der Ein-

griffsregelung mit Flächengrößen dargelegt. Die versiegelungsbedingte Veränderung ist als Eingriff i. S. der Eingriffsregelung zu werten. Der Eingriff resultiert aus anlagenbezogenen Auswirkungen auf prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen allgemeiner Ausprägung. Zusätzliche Auswirkungen auf Landschaftsbild- und Erholungsfunktionen ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung nicht. Über die schon zulässigen Veränderungsmöglichkeiten hinaus sind zusätzliche Negativwirkungen auf sonstige Schutzgüter der Eingriffsregelung kaum zu erwarten. Wirkungen auf die menschliche Gesundheit und konkurrierende Nutzungen sowie Sachgüter und Objekte des kulturellen Erbes werden ebenfalls nicht erwartet.

Schutzgut Boden

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Potentielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz	o	-	-
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	-	+	-
Pot. Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch erhöhten Schadstoffeintrag	o	-	o

Tab. 2: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Diese Wirkungen stehen im Konflikt zu den gesetzlichen Zielen, nach denen Boden zu erhalten ist. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung; Böden besonderer Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen werden nicht erwartet. Die Planungsrealisierung ist jedoch überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch weiter reduziert. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Die Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Kompensationserfordernisse: Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbaubare und versiegelbare Bodenfläche. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsregelung" erläutert.

Schutzgut Wasser

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Potentielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz	o	-	-
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	-	+	-
Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenversiegelungen	-	o	-
Pot. Beeinträchtigung von Grundwasser durch erhöhten Schadstoffeintrag	o	-	-

Tab. 3: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss und Grundwasserempfindlichkeit von allgemeiner Bedeutung, zur Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswir-

kungen auf das Schutzgut verbunden, indem weitgehend unversiegelter Boden mit Grundfunktionen der Grundwasserneubildung versiegelt bzw. bebaut werden kann. Funktionsverluste durch die Verringerung der Grundwasserneubildung werden nicht erwartet. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Eingriffsbewertung: mittlere Eingriffsintensität, vor allem durch verringerte Neubildung und die mögliche Gefährdung von Grundwasser. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung

- Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers (sofern es die Versickerungsfähigkeit des Bodens erlaubt).
- Die Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Kompensationserfordernisse: Die zum Teil bereits durch Vornutzungen vorliegenden Belastungen des Schutzgutes Wasser werden durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden mitkompensiert.

Schutzgut Klima

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Veränderungen des Kleinklimas durch Bodenversiegelungen	-	o	-
Beeinträchtigung der Luftqualität durch erhöhten Schadstoffeintrag	-	-	-

Tab. 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die Realisierung des Vorhabens bedingt kleinere Veränderungen von Flächen, die neu versiegelt werden, und zwar durch Verringerung der Luftfeuchte und Förderung der Erwärmung. Weitere Belastungen durch zusätzliche Verkehre entstehen nicht.

Eingriffsbewertung: Die Einwirkungen auf Klima, Luftgüte und Ruhe sind überwiegend von geringerer Intensität (Klima, Ruhe, Luftgüte). Sie rufen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Belastung keine erhebliche Veränderung des Klimas und der Lärmbelastung hervor. Die Auswirkungen belasten zudem weniger den Naturhaushalt als vielmehr anthropogene Nutzungen.

Vermeidungsempfehlungen:

- Begrenzung der Versiegelung auf Grunderfordernisse.
- Erhalt der Gehölzstrukturen und Bäume.

Kompensationserfordernisse: Die zum Teil bereits durch Vornutzungen vorliegenden Belastungen von Klima, Luftgüte und Ruhe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit kompensiert.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Verlust von Ackerflächen	-	o	-

Tab. 5: Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Der überwiegende Anteil des Gebietes erfüllt Lebensraumfunktionen mittlerer bis geringer Bedeutung. Die Biotoptypen sind im Planungsraum anthropogen überprägt, wertvolle Bäume sind nicht vorhanden.

Eingriffsbeschreibung: Die Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiegelung und Befestigung von Flächen und damit der Beseitigung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert.

Vermeidungsempfehlungen:

- Begrenzung der Versiegelung auf Grunderfordernisse.
- Erhalt der Gehölzstrukturen und Bäume.

Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbau- und versiegelbare Bodenfläche, die nicht mehr als Vegetationsfläche zur Verfügung steht. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsregelung" erläutert.

tert. Erforderliche Baumfällungen müssen kompensiert werden (siehe grünordnerische Festsetzung).

Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Änderung der Eigenart	-	o	-
Optische, akustische und olfaktorische Störreize	-	-	o

Tab. 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Planungsauswirkungen / Eingriffsbeschreibung: Der Siedlungsbereich wird erweitert und bewirkt vorwiegend Änderungen im Schutzgut Landschaftsbild.

Eingriffsbewertung: Es sind in der Regel nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Veränderung des Landschaftsbildcharakters) als baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Vermeidungsempfehlungen:

- Erhalt der Gehölzstrukturen und Bäume.
- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.

Kompensationserfordernisse: Aufgrund der bestehenden Vornutzungen ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als gering anzusehen und wird durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit kompensiert.

Kultur und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit einer hohen emotionalen Wirkung.

Bei deren Erfassung steht abweichend zu den räumlich-strukturellen Aspekten des Schutzgutes Landschaft der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind alle die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Denkmäler bekannt; Hinweise zu Bodendenkmale in Kap. 1.4.3.

Der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Menschen stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung.

Wohn- und Wohnumfeldqualität sind immer vom Grad der Intaktheit der Umwelt, der Lärmfreiheit, der Ausstattung des Naturraumes, den Erholungsmöglichkeiten und den kulturellen Angeboten abhängig. Das Plangebiet ist bereits vorgeprägt. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch betrifft folgende betriebsbedingten Wirkungen: Erschütterungen, Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen. Vorbelastungen sind bereits jetzt vorhanden und werden sich durch das Vorhaben nicht weiter negativ verändern.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Alle Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für dieses Vorhaben ist eine Abwägung der einzelnen Belange der Schutzgüter untereinander nicht notwendig.

Mögliche eingriffsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter			Minderung und Vermeidung von Funktionsbeeinträchtigungen / Kompensationsbedarf
Schutzgut	Veränderungsart/ mögliche Auswirkung / Eingriff	Flächenbezug ca.	
Arten und Lebensgemeinschaften	Dauerhafte Beseitigung von landwirtschaftlichen Nutzflächen geringer Bedeutung Erhalt der Feldgehölze	maximal 3.000 qm	Vermeidung Auswirkungen sind minimierbar durch Minderung der Flächenbeanspruchung

Mögliche eingriffsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter			Minderung und Vermeidung von Funktionsbeeinträchtigungen / Kompensationsbedarf
Schutzgut	Veränderungsart/ mögliche Auswirkung / Eingriff	Flächenbezug ca.	
			Kompensation Grünordnerische Festsetzungen, Flächenpool
Boden / Grundwasser	Versiegelung Befestigung und Verdichtung teilweise vorbelasteter Böden, Unterbindung von Bodenfunktionen Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und weitere Verdichtung vorbelasteter Böden	600 qm	Vermeidung wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Kompensation Grünordnerische Festsetzungen, Flächenpool
Landschaftsbild	Geringe Veränderung	nicht quantifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze
Klima	ggf. Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse: stärkere Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchte	nicht quantifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze
Kultur und Sachgüter	Keine Auswirkungen	nicht quantifizierbar	-
Mensch	Kaum Auswirkungen	nicht quantifizierbar	Einhaltung relevanter Immissionsrichtwerte

Tab. 7: Eingriffszusammenfassung

5.3 Eingriffsregelung

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 10 BbgNatSchG).

Ist ein Vorhaben, das mit einem Eingriff im Sinne der genannten Definition (Eingriffsvorhaben) verbunden ist, geplant, wird in der Regel kein eigenes Verfahren von der Naturschutzbehörde eingeleitet, sondern die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine andere Fachbehörde im so genannten Huckepackverfahren zusammen mit der gesamten Vorhabensplanung (Fachplanung) geregelt. Damit ist die Eingriffsregelung fester Bestandteil behördlicher Bewilligungen, Erlaubnisse, Genehmigungen, Zustimmungen, Planfeststellungen sowie sonstiger behördlicher Entscheidungen oder Anzeigen. Im Rahmen des sog. Baurechtskompromisses wurde die Eingriffsprüfung in der Bauleitplanung von der Vorhabens- auf die Planungsebene vorverlagert. Damit muss die Eingriffsregelung abschließend bewältigt werden und nicht erst bei der Verwirklichung der einzelnen Vorhaben (z. B. über den Bauantrag).

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Beeinträchtigungen sind so konkret wie möglich zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen sind zu benennen und zu sichern. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- Kompensation außerhalb des Plangebietes durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.
- Kompensation durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.
- Kompensation durch die Beteiligung an einem Flächenpool, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Die langfristige rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen ist mit besonderer Sorgfalt zu beachten. Für Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird dies durch die Baugenehmigung gewährleistet, wenn die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Dann bleibt die Verpflichtung zur Kompensation so lange wirksam wie die Baugenehmigung selbst und der Vorhabenträger steht in der Pflicht, die ihm auferlegten Maßnahmen auch langfristig zu erhalten.

Grundlage der Eingriffsregelung sind die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für

Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg von April 2009.

5.3.1 Eingriffe im Bereich des Plangebietes

1. Flächige Eingriffe

Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche von 200 qm je Baugrundstück zzgl. 50% für Nebenanlagen bestimmt. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von 600 qm einschließlich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen (400 qm Grundfläche + 200 qm Nebenanlagen). Die für die Eingriffsregelung relevante Versiegelung liegt bei 600 qm.

Gesamtfläche Geltungsbereich: ca. 3.164 qm

	Flurstück 124/2 ohne Straßenverkehrsfläche	Flurstück 125	Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich
Größe des Ergänzungsbereiches, ca.	1.493 qm	1.508 qm	162 qm
Mögliche Neuversiegelung	300 qm	300 qm	0 qm
Verbleibender Kompensationsbedarf der Neuversiegelung bei Ausgleich 1:2	600 qm	600 qm	0 qm

Tab. 8: Flächengrößen

Als Ergebnis der Eingriffsregelung können die zu erwartenden Beeinträchtigungen bei einer ortsüblichen Bebauung durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und grünordnerische Maßnahmen nur teilweise vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Nicht ausgleichbar sind die mögliche Versiegelung von insgesamt 600 qm Boden und der damit verbundene Verlust von Lebensraum.

2. Eingriffe in den Baumbestand

Für die Bauvorhaben sind Eingriffe in den Baumbestand nicht notwendig, da sich die Bäume am südlichen Rand des Fst. 124/2 befinden; für den Fall, dass der Erhalt im Zuge Baumaßnahmen nicht möglich ist, wurde eine Festsetzung in der Satzung getroffen. Diese gilt erst mit der Genehmigung der Satzung. Vor Satzungsbeschluss ist die untere Naturschutzbehörde für Baumfällungen zuständig, da die Flächen noch im Außenbereich liegen (Anwendung der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark - Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011 für den Außenbereich -).

5.3.2 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind durch die Art und das Maß der geplanten Nutzungen enge Grenzen gesetzt. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht möglich. Der Fachbeitrag empfiehlt Regelungen zum Aufrechterhalt von Lebensraumfunktionen, zur Begrenzung von Versiegelungen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu werden Festsetzungen getroffen.

Minimierung der Versiegelung - wasserdurchlässige Befestigungen

Im Plangebiet sollen Stellplätze und Zuwegungen luft- und wasserdurchlässig angelegt werden, um Grundfunktionen des Boden- und Grundwasserhaushaltes zu erhalten.

Erhaltung von Oberboden

Oberboden ist auf den künftig zu versiegelnden Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung auf den Gartengrundstücken zu nutzen.

Schutz von Boden- und Oberflächenwasserhaushalt

Bei Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. erfolgen. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser bleibt vor Ort.

Beschränkung der Baufeldfreimachung

Um sicher zu stellen, dass im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten innerhalb des Vegetationsbestandes zerstört oder beeinträchtigt werden, sind Baufeldfreimachungen außer-

halb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Abweichungen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im folgenden werden an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Übernahme in die Satzung über die Festlegung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile benannt. Die Nummerierung der Maßnahmen folgt der Planzeichnung.

M 3.1: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

M 3.2: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 400 qm Baulandfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.

2. Standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 auf dem Baugrundstück ist anzurechnen.

3. Eingriffe in den Baumbestand sind wie folgt auszugleichen:

a) Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

b) Verlust von Bäumen von 101 bis 140 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

M 3.3: Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Feldgehölz- und Baumbestand auf den mit M 3.3 bezeichneten Flächen ist zu erhalten.

Pflanzliste 1

Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hänge-Birke (*Betula pendula*)
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 Walnuss (*Juglans regia*)
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzliste 2

Kultur-Apfel (*Malus domestica*)
 Kultur-Birne (*Pyrus communis*)
 Pflaume (*Prunus domestica*)
 Sü.-Kirsche (*Prunus avium*)
 Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
 Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Empfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten:

Äpfel:

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammtter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Astrachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer

Birnen:

Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ

Empfehlungen für Pflanzungen heimischer, standortgerechter Hecken und Feldgehölze:

Großsträucher		Normal- und Kleinsträucher	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hunds-Rose	Rosa canina
Haselnuss	Corylus avellana	Ohrweide	Salix aurita
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata agg.	Besenginster	Sarothamnus scoparia
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna		
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		
Faulbaum	Frangula alnus		
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		
Schlehe	Prunus spinosa		
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica		
Salweide	Salix caprea		
Grauweide	Salix cinerea		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		
Nordische Eberesche	Sorbus aucuparia		
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus		

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Diese Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung der Grundstücke werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahme. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Danach sind z. B. folgende Maßnahmen und Flächenerfordernisse möglich:

Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen, jeweils alternativ		Kompensationserfordernis im Plangebiet
Entsiegelung von Boden - Natürliche Entwicklung von Gras- und Staudenfluren	E/A-Verhältnis 1 : 1 V E/A-Verhältnis 1 : 0,5 TV	600 qm
Gehölzpflanzungen - minimal 3-reihig oder 5 m breit, mind. 100 m ²	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV	1.200 qm
Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV	1.200 qm
Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 3 V E/A-Verhältnis 1 : 1,5 TV	1.800 qm

V = Versiegelung, TV = Teilversiegelung

Tab. 9: Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE 2009

Die grünordnerische Festsetzung M 3.2 dient dem allgemeinen Ausgleich der Beeinträchtigung der allgemeinen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Gemäß den Vorgaben der HVE von 2009 ist es im Satzungsgebiet nicht möglich, flächige Kompensationsmaßnahmen zu formulieren (die Maßnahme M 3.3 ist eine Erhaltungsmaßnahme und kann nicht als Ausgleich gewertet werden): Die Flächen müssen aufwertungsfähig sein, sie müssen aufwertungsbedürftig sein, sie müssen dauerhaft wirksam betreut und gesichert werden. Da der Ausgangsbiotop Grünland ist und in Teilbereichen bereits Feldgehölze vorhanden ist, weisen die Grundstücke kein weiteres Potential für Kompensationsflächen auf.

Übersicht

	Flurstück 124/2	Flurstück 125
Größe des Ergänzungsbereiches ohne Straßenverkehrsfläche	1.493 qm	1.508 qm
Eingriffe in das Schutzgut Boden		
Mögliche Neuversiegelung	300 qm	300 qm
Vorhandene Versiegelung	0 qm	0 qm
Verbleibender Kompensationsbedarf der Neuversiegelung	300 qm	300 qm
Ausgleich des Schutzguts Boden		
Flächenpool über Flächenagentur Brandenburg, Verhältnis 1:2	600 qm	600 qm

Tab. 10: Übersicht Eingriffe / Kompensation

Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg GmbH

Diese können im Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis 1:2 angerechnet werden. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe erfordert eine Flächenkulisse von 1.200 qm. Diese ist sofort verfügbar und bereits realisiert. Es handelt sich hierbei um den "Flächenpool Schmergow", der geeignet ist, Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen. Die dazu notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen dem Grundstücksbesitzer und der Flächenagentur müssen vor Satzungsbeschluss getroffen werden. Die Kosten trägt der Grundstücksbesitzer.

5.3.5 Nichttechnische Zusammenfassung

Durch die vorliegende Satzung kann der maximal mögliche Eingriff bestimmt werden. Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Bebauung und Versiegelung der jeweiligen Ergänzungsflächen. Für das Plangebiet ist eine Grundfläche von 300 qm zzgl. der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 (4) BauNVO festgesetzt. Für die Bilanzierung der möglichen Veränderungen auf dem künftigen Baugrundstück wird daher mit einer Maximalversiegelung von 600 qm (400 qm zzgl. 50% für Nebenanlagen) kalkuliert.

Durch Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen sowie können die zu erwartenden Beeinträchtigungen bei einer ortsüblichen Bebauung der Ergänzungsflächen in ihren Auswirkungen für die Schutzgüter teilweise vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Durch die festzusetzenden Begrünungsmaßnahmen und die Maßstäblichkeit der Bebauung werden dauerhafte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und klimatischer Funktionen vermieden.

Nicht ausgleichbar ist die ermöglichte Bebauung und Versiegelung von insgesamt rd. 600 qm Boden und der damit verbundene Verlust von Lebensraum überwiegend geringer Bedeutung. Bei einem Eingriffs/Ausgleichs-Verhältnis von 1:2 (600 qm x 2) müssen 1.200 qm ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt über einen vorhandenen Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg.

6 Anhang

6.1 Übersicht zum Verfahren

15.06.2016	Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung
16.01.2017-16.02.2017	Offenlegung der Planung
Mit Schreiben vom 17.01.2017	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
_____	Beschluss der Ergänzungssatzung

6.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

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

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

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

6.3 Quellen / Literatur:

Gemeinde Beetzsee (2014): Flächennutzungsplan mit Umweltbericht.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (2009): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

KAULE, G. 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) (2009): Biotopkartierung. Potsdam.

Landkreis Potsdam-Mittelmark (2006): Landschaftsrahmenplan. Büro UmLand, Nuthe-Urstromtal.

Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HAVELLAND-FLÄMING (Hrsg., 1996): Regionalplan Havelland-Fläming.