

Gemeinde Päwesin

Amt Beetzsee

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Begründung
zur Ergänzungssatzung gemäß
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Fischerstraße Päwesin"

Stand: 14.05.2020

Inhalt

1.	Planungserfordernis	3
2.	Planungsverfahren	3
2.1	Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §34 BauGB	4
2.2	Städtebauliche Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB	4
2.3	Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	5
2.4	Aufstellung im vereinfachten Verfahren	6
2.5	Satzungsinhalte und ihre Auswirkungen	6
2.6	Verfahrensablauf	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Planerische Rahmenbedingungen	8
5.	Belange der Erschließung	8
6.	Belange der Landwirtschaft	9
7.	Belange von Natur und Landschaft	10
7.1	Bestand / Biotoptypen	10
7.2	Schutzgebiete	14
7.3	Landschaftsbild	15
7.4	Flora und Fauna	15
7.5	Boden	15
7.6	Oberflächengewässer und Grundwasser	16
7.7	Klima und Luft	16
7.8	Kultur- und Sachgüter	16
7.9	Prognose / Konflikte	17
7.10	besonderer Artenschutz	18
7.11	Eingriffsregelung	18
7.12	Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen	20
7.13	Anpflanzung von Hecken und Streuobstwiesen / Grünordnerische Festsetzungen	20
7.14	Ersatzzahlungen	22
8.	Rechtsgrundlagen	22

1. Planungserfordernis

Am nördlichen Ortsrand von Päwesin soll im Bereich der Fischerstraße das Flurstück 4, Flur 1, Gemarkung Päwesin, erschlossen und mit Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern bebaut werden. Dieser Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum. Des Weiteren wird das Flurstück 5, Flur 1, Gemarkung Päwesin, teilweise mit in die Betrachtung einbezogen, um den Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches zwischen Flurstück 6 und Flurstück 4 herzustellen.

Planungsrechtlich handelt es sich bei den Flurstücken 4 und 5 um „Außenbereich“, der nur nach den Einschränkungen des § 35 BauGB nutzbar ist. Eine Wohnbebauung wäre dort nicht zulässig.

Dementsprechend ist eine planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Wohnnutzung an der Fischerstraße erforderlich. Diese kann mit einem Bebauungsplan oder mit einer städtebaulichen Satzung geschaffen werden.

Auf Grund der Ortsrandlage, der vorhandenen Struktur des zu betrachtenden Bereiches und der geplanten Wohnbebauung an der Fischerstraße bietet es sich an, die planungsrechtliche Grundlage über eine städtebauliche Satzung nach § 34 BauGB zu schaffen. Damit wird der bestehende Innenbereich an der Fischerstraße mit wenigen zusätzlichen Baugrundstücken abgerundet. Unter Berücksichtigung der materiellen Voraussetzungen wird dies mit einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bewerkstelligt.

2. Planungsverfahren

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

Auf dieser Rechtsbasis möchte die Gemeinde Päwesin am nördlichen Siedlungsrand von Päwesin eine Bebauung auf ca. 0,55 ha Bauflächen westlich der Fischerstraße ermöglichen.

Auf Grund des Zuschnitts der Ergänzungsfläche und der vor Ort üblichen Grundstücksgrößen können auf den Flurstücken 4 und 5, Flur 1, Gemarkung Päwesin, ca. 2-3 Wohngebäude entstehen.

Die Gemeinde möchte mit dem Satzungsbereich eine behutsame Ergänzung des nördlichen Ortsrandes unter Beibehaltung der angrenzenden Bebauungsstruktur und des ländlich geprägten Wohncharakters ermöglichen. Die Fischerstraße ist im Bereich der Ergänzungssatzung nur einseitig bebaut; auf der westlichen Seite der Fischerstraße befinden sich freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit nutzbarem Dachgeschoss unterschiedlichen Entstehungsalters. Westlich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist die vorhandene Bebauung durch ein- und zweigeschossige Haupt- und Nebengebäude geprägt, die dem Wohnen dienen und teilweise gewerblich genutzt wurden (stillgelegter Tischlereibetrieb). Mit den dazugehörigen Hof- und Freiflächen weist sie eine ausgeprägte ländliche Struktur auf. An den nördlichen Ortsrand schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Päwesin soll der Bedarf nach Baugrundstücken für den Ortsteil gedeckt werden. Durch die Schaffung von Bauplätzen soll die maßstabsvolle Eigenentwicklung des Ortes gesichert werden, ein Abwandern von Bauwilligen in andere Ortsteile verhindert und einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur von Päwesin vorgebeugt werden.

2.1 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §34 BauGB

Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich einer Gemeinde ist nicht allgemein verbindlich geregelt. Die Darstellungen eines behördenverbindlichen Flächennutzungsplans geben nur einen Anhaltspunkt. Erst die Einzelfallentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde gibt verbindlich Aufschluss über die planungsrechtliche Beurteilung. Im konkreten Fall sind jeweils neben dem zu beachtenden „Einfügen“ und der „Erschließung“ die Begriffe „Bebauungszusammenhang“ und „Ortsteil“ wesentlich. Maßgeblich für die Beurteilung eines Vorhabens sind allein die tatsächlichen Verhältnisse. Der nicht formal abgegrenzte „unbeplante“ Innenbereich unterscheidet sich insofern vom überplanten Innenbereich nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB (Bebauungsplan).

2.2 Städtebauliche Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Das BauGB bietet im allgemeinen Städtebaurecht mit den städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB - den sog. „Innenbereichssatzungen“ - ein zusätzliches Instrumentarium zur verbindlichen Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich.

Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, bieten städtebauliche Satzungen eine einfach zu handhabende Möglichkeit, um einzelne zur Bebauung geeignete Grundstücke in den bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Gerade bei kleineren Gemeinden im ländlichen Raum, deren städtebauliches Ziel nur darin besteht, in geringem Umfang neues Bauland zum Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung auszuweisen, sind städtebauliche Satzungen auf Grund der damit verbundenen geringen Aufwände und reduzierten Verfahrensabläufe geeignete Instrumente zur Baulandbereitstellung.

Auf der Basis einer Innenbereichssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach § 34 BauGB beurteilt. Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung wird der Innenbereich parzellenscharf definiert. Damit wird Klarheit bei der Beurteilung der Lage bzw. der Zulässigkeit eines Vorhabens erlangt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB werden drei Satzungstypen unterschieden:

- 1) Klarstellungssatzung: Die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile werden festgelegt.
- 2) Entwicklungssatzung: Bebaute Bereiche im Außenbereich werden als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind).
- 3) Ergänzungssatzung: Einzelne Außenbereichsflächen werden in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind).

Die drei Satzungstypen können nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Die Geltungsbereiche der einzelnen Satzungsbereiche sind durch eine Abgrenzungslinie deutlich zu machen.

2.3 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Eine Ergänzungssatzung ist gekennzeichnet durch:

- Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
- maßvolle Erweiterung des Innenbereiches, d.h. räumlich begrenzter Umfang zur Abrundung bzw. Begradigung des Ortsrandes oder zum „Einfangen“ von baulichem Bestand,
- Schaffung von Baurecht, da es sich zuvor nicht um zum Innenbereich gehörendes Bauland gehandelt hat (konstitutive Bedeutung).

Die materiellen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind im Bereich der Fischerstraße gegeben:

a) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

- Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches und Vorhandensein eines unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
In der Fischerstraße grenzen an den Satzungsbereich aufeinanderfolgende Gebäude von einigem Gewicht, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Es handelt sich um eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Des Weiteren bildet das angrenzende Flurstück 3, Flur 1, Gemarkung Päwesin (Verkehrsweg) ein Geländehindernis, das den Abschluss eines Bebauungszusammenhangs herstellt und den Ortsteil Päwesin abgrenzt.
- problemloses Einfügen einer künftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung, indem sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche an dem Wesen der näheren Umgebung orientiert und in dessen Rahmen bleibt.

b) keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

- Gemäß §3 (1) Anlage 1 des Brandenburgischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG besteht für das geplante Bauvorhaben keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der Natura2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete)

- Für Pläne (z.B. einen Bebauungsplan) oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ erheblich beeinträchtigen können schreibt. Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.
Ist in einem Natura 2000-Gebiet oder in dessen Nähe ein Vorhaben, wie z.B. die Errichtung eines Bauwerks geplant, ist dieses grundsätzlich

möglich, wenn davon keine negativen Auswirkungen auf die für das Gebiet jeweils festgelegten Erhaltungsziele für die dort geschützten Arten und Lebensräume ausgehen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Schutzgebietes. Daran angrenzend beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Mittlere Havelniederung“. Die FFH-Verträglichkeit erfolgte auf der Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele, die im Anhang des Textes zusammen mit der Liste der Vogelarten beigefügt sind. Nach Prüfung der Erhaltungsziele wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Bauvorhaben (Errichtung von 1-2 Wohngebäuden zuzüglich Erschließung und Freianlagen) keine negativen Auswirkungen auf die, für das Gebiet festgelegten, Erhaltungsziele zu erwarten sind. Das Bauvorhaben hat keinen Einfluss auf die Struktur der angrenzenden Agrarlandschaft. Es verändert diese auch nicht. Die Fluchtdistanzen für rastende Vögel sind sehr groß, sodass auch ein zusätzliches Baugrundstück nicht ins Gewicht fallen wird, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Flurstück 4 eine Siedlungsreihe abschließt. Es besteht kein relevanter Einwand, aufgrund dessen die Baumaßnahme zu erheblichen Beeinträchtigungen im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Mittlere Havelniederung“ führen könnte.

2.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Die Aufstellung einer Innenbereichssatzung - hier in Form einer Ergänzungssatzung – erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, d.h. mit der Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Dabei unterliegen die einzubeziehenden Außenbereichsflächen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Hierzu muss die unmittelbar angrenzende Lage des Innenbereichs eindeutig ablesbar sein; der angrenzende Innenbereich muss materiell vorhanden sein, jedoch nicht durch Satzung formell klargestellt sein.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB ist der Ergänzungssatzung eine Begründung beizufügen (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen, naturschutzrechtlicher Eingriff und hierzu festgesetzter Ausgleich).

Nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ist der Beschluss einer städtebaulichen Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die städtebauliche Satzung in Kraft.

Städtebauliche Satzungen unterliegen nicht der Umweltprüfung und nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Sie sind vor ihrem In-Kraft-Treten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

2.5 Satzungsinhalte und ihre Auswirkungen

Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan wird mit einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB inhaltlich Auskunft zur Bebaubarkeit i.d.R. ohne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB gegeben.

Es besteht gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB aber die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen. Dies wird bei der vorliegenden Satzung insofern angewendet, als dass für das Satzungsgebiet eine GRZ I von 0,2 (20%) und eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50% festgelegt wird.

Die Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Ergänzungssatzung „Fischerstraße Päwesin“ erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Durch die parzellenscharfe Abgrenzung im Bereich der Fischerstraße wird der Siedlungskörper am nördlichen Ortsrand von Päwesin abschließend definiert.

2.6 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat Päwesin hat in der Sitzung am 05.03.2019 beschlossen, für den betreffenden Bereich die Ergänzungssatzung „Fischerstraße“ aufzustellen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die projektierte Wohnbebauung zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Beetzsee Nr. 08/2019 bekannt gemacht.

Am 17.12.2019 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde am 02.02.2020 im Amtsblatt des Amtes Beetzsee Nr. 02/2020 bekanntgemacht. Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit der Begründung wurde vom 10.02.2020 bis zum 12.03.2020 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und die sonstigen Träger der öffentlichen Belange beteiligt. Mit Mail vom 07.02.2020 wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. 16 Stellungnahmen gingen ein. Einwände gegen die Planung wurden nicht erhoben. Die gegebenen Hinweise beziehen sich auf nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung. Diese wurden in die Begründung eingearbeitet.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befindet sich in der Gemeinde Päwesin, nord-westlich der Fischerstraße und umfasst die Flurstücke 4, und teilw. 5, Flur 1, in der Gemarkung Päwesin mit einer Gesamtfläche von rd. 0,55 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Satzung zu entnehmen. Die Tiefe des Geltungsbereiches entspricht der Tiefe des einbezogenen Flurstücks 4. Die Breite des Geltungsbereiches entspricht der einbezogenen Flurstücke 4 und 5. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Päwesin verfügt über keine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Das Satzungsgebiet zur Abrundung der baulichen Entwicklung an der Fischerstraße wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die bebauten Grundstücke Fischerstraße 12 (Flur 1 Flurstück 1/4), Fischerstraße 13 (Flur 1 Flurstück 2)
- Im Norden durch das Flurstück 3, Flur 1, das als Zuwegung genutzt wird (Privateigentum)
- Im Osten durch das Flurstück 24, Flur 1, das für den Straßenverkehr genutzt wird (Fischerstraße)

- Im Süden durch das bebaute Grundstück Fischerstraße 11b (Flur 1 Flurstück 6)
Im Süden geht die Abgrenzung des Satzungsbereiches in den vorhandenen Innenbereich über.

4. Planerische Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft. Für die Gemeinde Päwesin sieht der Plan keine zentralörtliche Funktion vor. Unter Punkt 5.5 des LEP HR wird festgelegt, dass eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung in nicht-zentralen Orten durch eine Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlicher Eigenentwicklungsoption von 1 ha Wohnsiedlungsfläche pro 1.000 Einwohner/innen in einem Zeitraum von 10 Jahren, möglich ist. Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Punkt 5.3 und Punkt 5.5 Abs. 2 und 3 stehen den Gemeinden als nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anrechenbare Flächen zur Verfügung. Diese sind u.a. Flächen im Bereich nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB. Es wird daher davon ausgegangen, dass durch die geplante Ergänzungssatzung keine raumordnerischen Belange berührt werden.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist mit Bekanntmachung am 30.10.2015 in Kraft getreten, wurde mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.03.2019 jedoch als unwirksam erklärt und findet für diese Satzung keine Anwendung.

Die Gemeinde Päwesin verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Über die Flurstücke 4 und 5, Flur 1, Gemarkung Päwesin, verläuft eine 110-kV-Freileitung. Auf dem Flurstück 4 befindet sich ein Mast. Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben jeglicher Art müssen die Hinweise und Forderungen des Leitungsträgers beachtet und eingehalten werden. Zu den Masten der 110-kV-Leitungen ist ein Mindestabstand von 5 m, gemessen von der sichtbaren Fundamentaußenkante, einzuhalten. Dieser Schutzbereich muss von Bebauung und hochwachsendem Pflanzgut freigehalten werden (maximale Pflanzhöhe 3 m) und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die erforderlichen Abstände und Einschränkungen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu konkretisieren.

5. Belange der Erschließung

Die Erschließung der Satzungsfläche ist durch die Fischerstraße gesichert. In der Fischerstraße liegen die technischen Medien an.

In der Stellungnahme der APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH vom 12.02.2020 wurde das Informationsblatt „Freie Fahrt für Müllfahrzeuge“ übermittelt, in der die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung genannt werden. Darin heißt es u.a.:

„Im Zuge von Neubaumaßnahmen oder Umbauten von Straßen kommt es immer wieder im Landkreis zu Problemen bei der Abfallentsorgung. Fehlende oder verbaute Wendemöglichkeiten sowie nicht ausreichend dimensionierte Straßen machen die Abfallentsorgung mit den gängigen Müllsammelfahrzeugen, unter Berücksichtigung einschlägiger Rechtsnormen, unmöglich.“

Und weiterhin:

[...] Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein (gilt nicht als Rückwärtsfahren). [...]

Quelle: Stellungnahme der APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH v. 12.02.2020

Die Fischerstraße und somit die Bedingungen für die Entsorgung verändern sich durch die Satzung und die damit möglichen Vorhaben nicht. Das Müllfahrzeug wendet laut telefonischer Auskunft der APM vom 11.05.2020 in der Fischerstraße derzeit problemlos. Das Wenden ist mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich. Eine ordnungsgemäße Müllentsorgung ist demnach weiterhin möglich.

In der Stellungnahme vom Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH) vom 21.02.2020 wurde folgender Hinweise übermittelt:

[...]Ferner ist zu berücksichtigen, dass die sogenannten Grundstücksanschlussleitungen für das Flurstück 2 und das Flurstück 1/4 in westlicher Richtung über das Flurstück 4 verlaufen. Diese Grundstücksleitungen hat der Eigentümer von Flurstück 4 zu dulden. Hierfür sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des WAH im Grundbuch einzutragen. Die Trasse mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m je Grundstücksanschlussleitung Trinkwasser ist von einer Überbauung und Überpflanzung frei zu halten. [...]

Quelle: Stellungnahme vom Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH) v. 21.02.2020

Die Hinweise des WAH sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

6. Belange der Landwirtschaft

Durch die Einbeziehung der Satzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Päwesin sind Frischweideflächen (s.a. Kapitel 7.1) betroffen, die für die Pferdehaltung genutzt werden.

Durch diese nördlich der Satzungsfläche unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen nicht ausgeschlossen werden. Die vorgenannten Emissionen sind, sofern sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfolgen, von den künftigen Bewohnern des Satzungsgebietes zu tolerieren.

Ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung ist in ländlich strukturierten Gebieten durchaus üblich und lässt keine größeren Konflikte erwarten.

7. Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Päwesin plant durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die heutigen Außenbereichsflächen der Flurstücke 4 und teilweise 5 der Flur 1 Gemarkung Päwesin in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB werden im Folgenden die Belange von Natur und Landschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB dargestellt und bewertet. Die vorliegende Bestandsbewertung gründet auf Informationen aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark aus dem Jahr 2006 sowie auf eigenen Bestandserhebungen vom 04.10.2019. Flurstück 5 wird in der vorliegenden Ergänzungssatzung nicht in seiner Gänze, sondern bis Anschluss der hinteren (westlichen) Geländeflucht von Flurstück 4 mitbetrachtet. Das entspricht in etwa einer Länge von 70 m.

7.1 Bestand / Biotoptypen

In Anlehnung an die Liste der Biotopkartierung Brandenburgs (Stand 09.03.2011) lassen sich folgende Biotoptypen im Plangebiet und seinem Umfeld feststellen:



Bild 1

Das Flurstück 4 ist geprägt durch eine Frischweide (05110) in einer artenarmen Ausprägung (05111), getrennt und eingefasst durch leichte Weidezäune.



Bild 2

Im Süden von Flurstück 4 beginnt auf der Grenze zum Flurstück 5 ein durchgehender, sowie artenreicher, mehrere Meter breiter Heckenstreifen (07130), der überleitet in eine große, zusammenhängende und gestaltete Gartenanlage (Bild 3) mit Einzelbebauung (Flurstück 5 und 6 / 12261). In diesem Bereich quert eine Hochleitung.



Bild 3 – Brandenburg Viewer



Bild 4

Die Fischerstraße (12612) erschließt im Osten beide Flurstücke. Daran angrenzend befinden sich intensiv genutztes Ackerland (09130), getrennt durch einen schmalen Streifen Intensivgrasland (05150 / Bild 3 - regelmäßig ausgemähter Randstreifen) mit einem schmalen Saum ruderaler Hochstauden (051422).



Bild 5

Im Norden von Flurstück 4 grenzt auf dem Flurstück 3 (Bild 5) ein mit Schotter leicht befestigter Weg (12652), der die, in hinterer Reihe befindlichen Privatgrundstücke (Flur 1, Flurstück 1-4 und 2) mit Gebäuden und Grünanlagen (Gebäudekomplex in Bild 1 und 2) erschließt. Den Weg säumt ein schmaler Feldgehölzstreifen (07110) und leitet über in intensiv genutztes Ackerland (Flurstück 104 / 09130).



Bild 6 – Brandenburg Viewer

Das Umfeld des Plangebietes (Bild 6) wird zum einen durch intensive Landwirtschaft geprägt. Darüber hinaus schließen sich Einzelbebauungen mit Privathäusern in vorderer Reihe (Fischerstraße 11, 11A und 11B) an sowie das, in hinterer Reihe befindliche, Flurstück 2 (Fischerstraße 13).

Flurstück 4 bildet das letzte Flurstück in dieser Reihe und schließt mit den dahinter liegenden Flurstücken (Flur 1, Flurstück 1/4 und 2) das Bebauungsgebiet an der Fischerstraße räumlich ab.

Der Einfluss des unmittelbar in der Nähe befindlichen Beetzseengebietes (links im Bild) ist hier nicht relevant. „Der Sträng“ und das Plangebiet stehen nicht direkt in Verbindung.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Übersicht der Biotoptypen im Geltungsbereich des Plangebietes

Bezeichnung	Flurstück (Flur 1)	Biotoptype
Frischweide, artenarm*	4	05111
Heckenstreifen, artenreich*	5	07130
Feldgehölzstreifen	Ackerrand zu 3	07110
Intensivgrasland	Straßenrand	05150
Ruderales Hochstauden	Ackerrand	051422
Einzelbebauung mit Ziergarten*	1/4; 2; 5; 6	12261
Intensives Ackerland	102 / 104	09130
Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	3	12652
Straße mit Betondecke	24 (Fischerstraße)	12612

* Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

7.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland und des Naturparks Westhavelland.

Auf den ausgedehnten Landwirtschaftsflächen im Norden und Nordosten grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA- Special Protected Areas) „Mittlere Havelniederung“ an das Gebiet. Als Erhaltungsziel sind dazu u.a. auch die störungsarmen, weiträumigen, offenen Landschaften als Schlaf- und Versammlungsplätze festgelegt. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Anfang Oktober 2019 wurden rastende Gänse in Sichtweite vom Plangebiet beobachtet. Die Bedeutung des angrenzenden Schutzgebietes wird als hoch bewertet. Die zu erwartenden Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung, außerhalb des SPA-Gebietes aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen, hingegen als gering.



7.3 Landschaftsbild

Das Flurstück 4 bildet den räumlichen Abschluss einer Siedlungsreihe entlang der Fischerstraße, bevor im Norden und Osten jenseits der Erschließungswege Fischerstraße und Zufahrt zu den Flurstücken 1/4 und 2 die großen und strukturarmen Weiden der Landwirtschaft beginnen.

Das Plangebiet für sich ist ebenfalls geprägt durch Artenarmut und fällt strukturell in der Reihe der Bebauung aus dem Gewicht.

Dem Landschaftsbild in seiner momentanen Ausprägung wird eine mittlere Bedeutung zugesprochen. Eine zusätzliche Bebauung spielt, aufgrund o.g. Gründe (vorhandene Besiedlung / Lückenschluss), eine untergeordnete Rolle.

7.4 Flora und Fauna

Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Die ausgedehnten Ackerflächen und die damit verbundene intensive Landwirtschaft lassen ein Aufkommen besonders schützenswerter Pflanzenarten praktisch nicht zu. Die Frischweide auf dem Flurstück 4 wurde ebenfalls intensiv genutzt, woraus sich eine ausgeprägte Artenarmut ableitet.

Die Hecke auf der Flurstücksgrenze 5 hingegen kennzeichnet eine hohe Artenvielfalt aus vorwiegend einheimischen Gehölzen (u.a. *Sambucus nigra*, *Rosa canina* und *Euonymus europaeus*). Der Bestand ist in sich geschlossen, bei einer Höhe und Breite von etwa 5-7 m, und stellt als Lebens- und Rückzugsraum für verschiedenste Tier- und Pflanzenarten auch einen hervorragenden Sichtschutz gegen die angrenzenden Nutzungen dar.

Hervorzuheben ist das angrenzende SPA-Gebiet „Mittlere Havelniederung“ auf den großen landwirtschaftlichen Flächen. Diese dienen als störungsarme Schlaf-, Vorsammel- und Mauserplätze und werden regelmäßig von Zug- und Rastvögeln frequentiert.

Die Bedeutung des Plangebietes (Flurstück 4) für Flora und Fauna ist aufgrund seiner Strukturarmut gering und spielt auch in Hinblick auf die angrenzenden Flächen des SPA-Gebiets in seiner bisherigen Nutzung keine große Rolle. Von größerer Bedeutung sind die Hecken (Flurstück 5 und 3/104), denen insgesamt eine mittlere-hohe Bedeutung zugesprochen wird.

7.5 Boden

Vorherrschende Bodentypen im Planungsraum sind Fahlerden und im angrenzenden Überschwemmungsbereich des „Strängs“ Humusogleye und Anmoorgleye. Diese vom Grundwasser beeinflussten Mineralböden befinden sich jedoch schon außerhalb des Plangebietes.

Es dominieren schwach lehmige Sande mit Bodenzahlen von 30-50 (mittel ertragreiche Böden). Diese Böden neigen aufgrund ihres Schluffgehalts zur Erosion insbesondere auf den Landwirtschaftsflächen. Im Umfeld des Plangebiets zu den angrenzenden Ackerflächen fehlen als Hecken angelegte Windschutzstreifen.

Die Böden im Plangebiet sind mehr oder weniger unbelastet (Flurstück 4 Weidefläche, Flurstück 5 extensive Gartennutzung) und werden in ihrer Funktionsfähigkeit als

hochwertig eingestuft. Ihre Funktion wird infolge geplanter Flächenversiegelungen erheblich beeinträchtigt.

Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark 2006 / Karte 7 Boden NW

7.6 Oberflächengewässer und Grundwasser

Beide Flurstücke befinden sich im Wassereinzugsgebiet der Havel¹ und grenzen an 2-jährige Überschwemmungsflächen des Beetzseengebietes.

Die Grundwasserneubildungsrate² wird im Plangebiet als mittel angegeben.

Bei einem Grundwasserstand von $> 5-10^3$ m ist, trotz der Nähe zum „Sträng“, von einer niedrigen Grundwassergefährdung auszugehen.

Die Auswirkungen der Flächenversiegelungen auf die Grundwasserneubildung werden als hoch eingestuft.

1-3 Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark 2006

Karte 12 Oberflächengewässer NW

Karte 10 Grundwasserneubildung

Karte 11 Grundwassergefährdung NW

7.7 Klima und Luft

Acker- und Grünlandflächen im Einzugsbereich der Planung gelten als „Sonstige Kaltluftstehungsgebiete“ und sind entsprechend klimatisch wirksam, so auch im Plangebiet. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Flurstücks haben die Auswirkungen von Flächenversiegelungen kleinklimatisch eine hohe, aufgrund der gleichzeitig offenen Lage zur freien Landschaft (ausgleichend, angrenzende Grünflächen) aber insgesamt nur eine mittlere Bedeutung.

Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark 2006 / Karte 12 Oberflächengewässer NW

7.8 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bodendenkmalbereich. Dabei handelt es sich um das Bodendenkmal BD 30923: Bestattungsplatz Neolithikum, Siedlung Bronze-/Eisenzeit/slawisches und deutsches Mittelalter.

Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß §§ 9, 19 bzw. 20 BbgDSchG. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorf ist gem. § 17 Abs. 4 BbgDSchG Träger öffentlicher Belange um am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 10.03.2020

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. Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Stellungnahme Zentraldienst der Polizei vom 10.02.2020

7.9 Prognose / Konflikte

Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben

Mit der Umsetzung der Projektierung, zukünftig auf den Flächen des Flurstücks 4 ein bis zwei Gebäude mit Erschließung und Nebenanlagen zu errichten, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in Teilflächen versiegelt wird. Diese würden folglich nicht mehr, oder nur eingeschränkt als Funktionsräume für die o.g. Naturschutzgüter zur Verfügung stehen. Eine Ausnahme bildet dabei die Auswirkung auf das Landschaftsbild und Erholungsfunktionen. Diese wären, aufgrund der schon bestehenden Siedlungsstrukturen (Lückenschluss durch eine Bebauung des Flurstückes 4 zwischen den bereits bebauten Flurstücken 1/4, 2 und 6), nicht relevant. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen werden als Eingriffe in die Natur und Landschaft gewertet und sind im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu kompensieren.

Das als Ziergarten angelegte Flurstück 5 wird in diesem Zusammenhang mit betrachtet, da es räumlich gesehen als Bindeglied zwischen den angrenzenden Grundstücken auf Flurstück 6 und 4 gilt.

7.10 besonderer Artenschutz

Es ist unter anderem verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund der Ergänzungssatzung „Fischerstraße Päwesin“ einschließlich der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote] verletzt werden.

Deshalb sind die konkreten Baugrundstücke vor ihrer Bebauung auf Veranlassung und Kosten des Verursachers durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen.

Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG [Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot] absehbar unvermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor gegebenenfalls eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von der Unteren Naturschutzbehörde einholen.

Stellungnahme Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 10.02.2020

7.11 Eingriffsregelung

Festsetzung Grundflächenzahl GRZ

Durch die vorliegende Planung wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen auf den Flurstücken 4 und teilweise Flurstück 5 Flächen zu versiegeln. Dies geschieht auf der Grundlage einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ I) sowie einer möglichen Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche um 50% für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (GRZ II).

Es wird eine GRZ I von 0,2 (d.h. max. 20% des Baugrundstücks) festgesetzt. Zuzüglich der maximal möglichen Überschreitung von 50% (s.o.) ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 30%.

Eingriffsfläche

Ergänzungs- bereich	Größe Ergänzungs- bereich	Größe Bauland	GRZ I / 20%	GRZ II / 50 %	Mögliche Neuersiegelung 30 %
Flurstück 4	rd. 4075 m ²	rd. 2.580 m ²	516 m ²	258 m ²	774 m ²
Flurstück 5 teilw.	rd. 1420 m ²	rd. 890 m ²	178 m ²	89 m ²	267 m ²
insgesamt	rd. 5.495 m²	rd. 3.470 m²	694 m²	347 m²	1.041 m²

Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs

Bewertung des Eingriffs	Größe	Eingriff / Ausgleich +/-
Größe des Ergänzungsbereiches	5.495 m ²	
- davon Frischweide (05111) (Bestand)	4.075 m ²	
- davon Heckenstreifen (07130) (Bestand)	350 m ²	
- davon Einzelbebauung mit Ziergarten (12261) (Bestand)	1.070 m ²	
Größe des Baulandes (Planung)	3.470 m ²	
- überbaubare Grundfläche 0,2		+694 m ²
- Überschreitungsmöglichkeit nach BauNVo 50%		+347 m ²
Größe Private Grünfläche und Pflanzfläche (Planung) (davon Hecke 350 m ² , Streuobstwiese 1.730 m ²)	2.030 m ²	
Mögliche Neuversiegelung		+1.041 m²
Bewertung des Ausgleichs: Anlage einer Gehölzpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)		
- Anlage Privater Grünfläche und Pflanzfläche als Feldgehölzhecke (anrechenbar zur Versiegelung 1:2)	350 m ²	-175 m ²
- Anlage Privater Grünfläche und Pflanzfläche als Streuobstwiese (anrechenbar zur Versiegelung 1:4)	1.730 m ²	-432,50 m ²
Bilanz der Versiegelung		+433,50 m²

Bewertung des Eingriffs / Kompensation

Eingriffe in Natur- und Landschaft betreffen geplante Flächenversiegelungen auf einer Intensivweidefläche (Flurstück 4). Auf dem Flurstück 5 sind im Falle einer Überbauung Beeinträchtigungen im Bereich einer Heckenpflanzung (Kapitel 7.1-Bild 2) zu erwarten. Darüber hinaus wäre gestaltetes Gartenland betroffen, mit befestigten Wegen und angelegten Grünflächen (vorwiegend Rasen).

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen werden Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 2.030 m² festgesetzt. Die aktuelle Nutzung ist in Teilbereichen Gartenland und Intensivweidefläche. Anrechenbar ist dabei die Anpflanzung einer Feldgehölzhecke im Verhältnis 1:2, bei 350 m² Fläche können 50%, also 175 m², als Ausgleich der Versiegelung des Schutzgutes Boden bewertet werden.

Die Anpflanzung einer Streuobstwiese wird in einem Verhältnis von 1:4, d.h. die Anpflanzungen auf dem Gartenland und der Intensivweidefläche werden bei einer Flächengröße von 1.730 m² zu 432,50 m² als Ausgleich der Versiegelung des Schutzgutes Boden bewertet.

Die o.g. Eingriffe können im Rahmen der festgesetzten GRZ I und II bei einer ortsüblichen Bebauung durch festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Die mögliche Versiegelung kann jedoch nicht innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden. Rein rechnerisch besteht ein Ausgleichsdefizit von 433,50 m².

7.12 Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Im Idealfall ist das Maß der Flächenversiegelungen auf ein Minimum zu begrenzen. Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind jedoch durch die Art und das Maß der geplanten Nutzung Grenzen gesetzt.

Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nicht möglich. Dieser Fachbeitrag empfiehlt Regelungen zum Aufrechterhalt von Lebensraumfunktionen (Ausweisung von Grünflächen) und zur Begrenzung von Versiegelungen (niedrige Grundflächenzahl) sowie zur Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu werden Festsetzungen getroffen.

7.13 Anpflanzung von Hecken und Streuobstwiesen / Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzung von Feldgehölzhecken und Streuobstwiesen

Sofern keine adäquaten Entsiegelungsflächen im näheren Umfeld zur Verfügung stehen, wird empfohlen den Eingriff der Versiegelung u.a. durch Anpflanzung mind. 3-reihiger Feldgehölzhecken und durch Anpflanzung einer Streuobstwiese zu kompensieren. Das entspräche zum einen dem Erhaltungsziel für das angrenzende Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ durch Förderung „einer strukturreichen Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Begleitbiotopen wie Hecken, Baumreihen, Einzelgehölzen, Söllen, Lesesteinhaufen, Brachen, Rand- und Trockenrasenstreifen mit zerstreuten Dornbüschen und Wildobstbeständen“. Zum anderen bietet sich direkt auf

dem Flurstück 4, entlang der Westgrenze des Plangebiets die Möglichkeit an, die Lücke zwischen den Bestandshecken auf den Flurstücken 5, 3 und 104 zu schließen. Diese Hecken hätten zusätzlich den Nutzen, als Sichtschutzpflanzung gegen die Bebauung in hinterer Reihe auf den Flurstücken 1/4 und 2 zu fungieren.

Grünordnerische Festsetzungen

Es werden Regelungen zur Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen (Ausweisung von Grünflächen) und zur Begrenzung von Versiegelungen (Verringerung der GRZ) sowie zur Durchgrünung des Plangebietes empfohlen. Hierzu werden Festsetzungen getroffen.

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. Dies entspricht einer Teilversiegelung und ermöglicht eine Reduzierung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

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

Pflanzfläche A

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf Flurstück 4 ist eine mind. 5 m breite Feldgehölzhecke mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste (s.u.) anzulegen. Die Sträucher sind dabei jeweils in Abständen von 1,50 x 1,50 m (zwischen den Reihen und von Strauch zu Strauch in den Reihen), entsprechend 2,25 m² je Gehölz, zu pflanzen. Es sollen bevorzugt gebietsheimische Gehölze aus entsprechender Aufzucht zur Anwendung kommen, in einer Qualität von mind. 60-100 cm Höhe (Überhälter als Heisterpflanzung oder Solitär mind. 150-200 cm Höhe) und mind. 3-5 Trieben, wurzelnackt oder mit Ballen (keine Containerware!).

Pflanzenliste A:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzfläche B

Die Pflanzfläche B ist als Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Je angefangene 150qm Grünfläche ist ein Obstbaum der Pflanzliste B (Hochstamm, STU 12 / 14 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzenliste B

Malus domestica	Kultur-Apfel
Pyrus communis	Kultur-Birne
Prunus domestica	Pflaume
Prunus avium	Süß-Kirsch
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne

7.14 Ersatzzahlungen

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen muss über Ersatzzahlungen ausgeglichen werden. Über das verbleibende Ausgleichsdefizit in Höhe von 433,50 m² (siehe Punkt 7.10) wird ein Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg abgeschlossen und eine Ersatzzahlung vor Inkrafttreten der Satzung geleistet.

8. Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*
- *Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15. November 2018 (GVBl. I, [Nr.39])*
- *Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S.258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.Januar 2013 (BGBl. I S. 95)*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)*
- *Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr.3], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)*
- *Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), April 2009*