

# **Satzung der Gemeinde Temnitztal**

## **über die Ergänzungssatzung „Erweiterung Baugebiet An der Apfelplantage“ im Ortsteil Lüchfeld**

### **gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zur Zeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal auf ihrer Sitzung am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ folgende Satzung als Ergänzungssatzung „Erweiterung Baugebiet An der Apfelplantage“ für den Ortsteil Lüchfeld beschlossen:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Erweiterung Baugebiet An der Apfelplantage“ umfasst Teile der Flurstücke 318 der Flur 1 der Gemarkung Lüchfeld. Er ist auf beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:750 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 5.057 qm.

#### **§ 2 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung sind zu der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „An der Apfelplantage“ zu erschließen.

#### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen der §§ 4 und 5 dieser Satzung und im übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird für die mit baulichen Anlagen zu überdeckende Grundstücksfläche in der Ergänzungsfläche als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.
- (2) Eine sonst nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die in Satz 1 des zuvor genannten Paragraphen bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

## **§ 5 Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

### **SPE-Fläche mit dem Entwicklungsziel „Gehölzpflanzung“**

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) am südöstlichen Rand des Satzungsgebietes ist eine mehrschichtige Gehölzpflanzung anzulegen.

Inhaltliche Vorgaben enthält die Begründung zur Ergänzungssatzung Lüchfeld „An der Apfelplantage“ auf den Seiten 14/15.

### **Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten**

Für das Satzungsgebiet wird geregelt, dass die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

### **Vorgaben für die Herstellung von offenen Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen**

Die Herstellung offener Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen ist grundsätzlich nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Das heißt, als Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in größerem Umfang eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, wie zum Beispiel Pflaster mit offenen, mind. 1 cm breiten Fugen auf Sand- /Schotterunterbau, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Rasenklinker o.ä..

### **Hinweise zu externen Maßnahmen:**

Zum ökologischen Ausgleich des durch die Planung der Ergänzungssatzung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sind als externe Maßnahmen umzusetzen:

- die Pflanzung von Straßenbäumen An der Apfelplantage
- die Entwicklung und Pflege der Streuobstwiese oder
- alternativ die Umwandlung von Intensivacker in extensives Dauergrünland

Umsetzung und Sicherung sind im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Amt Temnitz geregelt. Inhaltliche Vorgaben enthält die Begründung zur Ergänzungssatzung Lüchfeld „An der Apfelplantage“ auf den Seiten 16 u.17.

### **Hinweise zur Umsetzung, Pflege und Sicherung der Maßnahmen:**

Der Vorhabenträger ist für die Umsetzung der internen und externen Maßnahmen verantwortlich. Ihre Realisierung hat mit Beginn der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung zu erfolgen.

Die Regelungsbedarfe zur Umsetzung der externen Maßnahmen sowie deren langfristige Pflege sind im städtebaulichen Vertrag zwischen Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal, und dem Vorhabenträger zu vereinbaren. Der Vertrag ist vor öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Ergänzungssatzung zu schließen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie dem Amt Temnitz nachzuweisen.

Zur langfristigen Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme kann deren grundbuchliche Sicherung notwendig werden.

**Hinweise zum Artenschutz:****Artenauswahl**

Um die Ziele des Artenschutzes zu erreichen und eine weitere Entwertung als Lebensraumes zu vermeiden, sind für Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) ausschließlich gebietseigene und für diesen Standort geeignete Arten zu verwenden.

Auch für Staudenpflanzungen und Grünansaat ist einheimische und standortangepasste Ware aus dem Herkunftsgebiet „Ostdeutsches Tiefland“ (Regiosaatgut des Herkunftsgebietes 4) zu verwenden.

Für Obstgehölze sollten möglichst regional- bzw. ortstypische Sorten gewählt werden.

**Artenschutzmaßnahmen am Gebäude**

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind Ansiedlungen von Gebäudebrütern nicht auszuschließen. Aufgrund dessen ist durch den/die Bauherren zu sondieren, inwieweit an den neuen Gebäuden Ansiedlungsmöglichkeiten für z.B. Mehl- und Rauchschnalben durch entsprechende Anstriche, Fassadenputze, Rauputzstreifen im Traufbereich zugelassen bzw. entsprechende Angebote an Nist-, Rast- und Schlafplätze (s.a. BfN-Gebäudebrütende Tierarten 2016) an/in dem Neubau grundsätzlich bautechnisch vorgesehen werden können. In diesem Zusammenhang ist auch die Verwendung von Fledermaussteinen zu bedenken.

**Insektenfreundliche Beleuchtung**

Im Sinne des Insektenschutzes ist zu beachten, dass Beleuchtungen, vor allem der Wege/Zufahrten/Straßen, nicht heller als unbedingt notwendig sein dürfen (DIN EN 13201 beachten) und auf das erforderliche Maß beschränkt werden. Beleuchtung sollte grundsätzlich insektenfreundlich gestaltet werden und nicht in die freie Landschaft strahlen. Es ist auf eine gute Abschirmung zu achten, um zu vermeiden, dass mehr Fläche als unbedingt notwendig beleuchtet wird.

Die Lichttechnische Gesellschaft und die Fördergemeinschaft für gutes Licht empfehlen Natriumdampflampen wegen des geringen Energieeinsatzes, der höchsten Lichtausbeute und der geringen Anziehung von vor allem nachtaktiven Insekten. Deshalb sind diese besonders an wenig frequentierten und naturnahen Straßen/Wegen bevorzugt einzusetzen.

**§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen, öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Walsleben, den .....

Thomas Kresse  
Amtdirektor  
Amt Temnitz

Amt Temnitz  
für die Gemeinde Temnitztal  
Bergstraße 2, 16818 Walsleben

Bearbeitung durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH  
Karl-Marx-Str. 90/91, 16816 Neuruppin  
Tel.: 03391/458180, Fax: 03391/ 458188, E-Mail: info@plankontor-np.de  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning, M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Stand Februar 2024