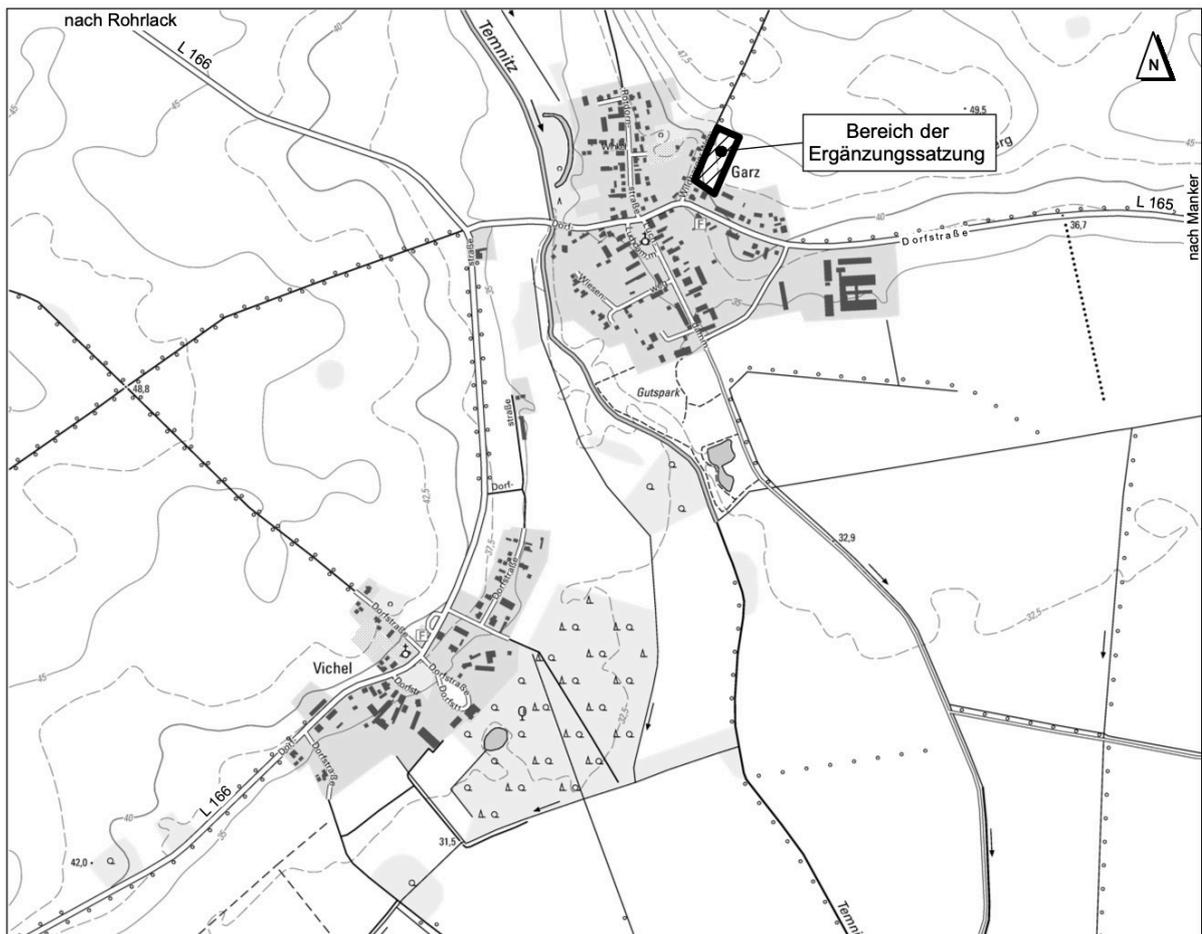


Amt Temnitz für die Gemeinde Temnitztal
Ergänzungssatzung
„Wohngebiet östlich Wildberger Weg“
im Ortsteil Garz

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Entwurf der Begründung

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand: September 2023

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.: 03391-45 81 80
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A.

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Anlass und Zielsetzungen der Planung.....	2
3.0	Übergeordnete Planungen	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
3.2	Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	3
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	4
5.0	Inhalt der Ergänzungssatzung	4
5.1	Planungskonzeption	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Ökologische Kompensationsmaßnahmen	6
5.4	Verkehrerschließung	6
5.5	Technische Infrastruktur	6
5.5.1	Oberflächenentwässerung.....	6
5.5.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser	6
5.5.3	Löschwasserversorgung.....	6
5.5.4	Energieversorgung / Telekommunikation	7
5.6	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	7
5.7	Belange des Denkmalschutzes.....	7
6.0	Flächenbilanz	9
7.0	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes	9
7.1	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstrukturen	9
7.2	Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.....	10
7.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	10
7.2.2	Schutzgut Tiere	12
7.2.3	Schutzgut Boden.....	13
7.2.4	Schutzgüter Wasser und Klima/Luft.....	14
7.2.5	Schutzgut Landschaftsbild / Mensch	15
7.2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
7.2.7	Schutzgebiete	17
7.3	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	17
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich	19
8.0	Planverfahren	23

Anlage 1: Fotodokumentation der Ergänzungsfläche und seiner Umgebung,
Bestandsaufnahme 11/2022 und 06/2023

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.,ber. GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

2.0 Anlass und Zielsetzungen der Planung

Aufgrund der positiven Entwicklung des benachbarten Mittelzentrums Neuruppin und der gewerblichen Entwicklung im Bereich des Amtes Temnitz, hier insbesondere im „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“, hat sich im Amtsbereich in den vergangenen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach neuen Wohnungsbaugrundstücken ergeben, sodass entgegen landesplanerischer Prognosen die Einwohnerzahl des Amtes Temnitz seit einigen Jahren stetig ansteigt. So hat auch die Gemeinde Temnitztal Schwierigkeiten der verstärkten Nachfrage nach Bauland zu entsprechen.

Im September 2022 hat der Eigentümer der Flurstücke 83/4, 84/1, 84/2, 85 und dem Flurstück 86 in der Flur 4 in der Gemarkung Garz bei der Gemeinde den Antrag gestellt, auf Teilen der Flurstücke verbindliches Baurecht für Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen. Gleichzeitig hat er sich dazu bereit erklärt, alle mit der Planung und Realisierung zusammenhängenden Kosten zu übernehmen.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Garz reicht auf der Westseite des Wildberger Wegs bis zum Flurstück 57 der Flur 3 der Gemarkung Garz. Auf der Ostseite endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil an der Nordgrenze des Flurstücks 83/3 der Flur 4 der Gemarkung Garz. Somit befinden sich die nördlich angrenzenden Flurstücksteile der Flurstücke 83/4, 84/1, 84/2, 85 und 86 der Flur 4 in der Gemarkung Garz auf denen das kleine Wohngebiet realisiert werden soll in einem nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu definierenden Außenbereich, in dem regelhaft eine allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

Diese Fläche stellt eine Situation dar, für welche der Bundesgesetzgeber das Instrument einer nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellenden Satzung zur Einbeziehung einer Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, einer sogenannten Ergänzungssatzung, geschaffen hat.

In der Folge wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am 19.01.2023 beschlossen für die Fläche, östlich des Wildberger Weges, eine Ergänzungssatzung aufzustellen. Mit der Ausweisung der Ergänzungsfläche erfolgt entsprechend eine Siedlungserweiterung am nordöstlichen Ortsrand von Garz.

Planungsziel ist die Schaffung von bis zu fünf neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die Erschließung ist über den Wildberger Weg bereits gesichert. Für diese Ergänzungssatzung muss eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Die zukünftige Bodenversiegelung muss durch ökologische Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen können zum Teil auf den hinteren Grundstücksteilen umgesetzt werden, da die Grundstücke in Richtung Osten ausreichend tief sind.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Temnitztal ist eine der sechs Gemeinden des 1992 neu gebildeten Amtes Temnitz. Das Amt Temnitz mit insgesamt 5.527 Einwohnern (Stand Dezember 2021) besteht aus den Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal und Walsleben. Der Verwaltungssitz des Amtes befindet sich in Walsleben. Die Gemeinde Temnitztal zählt 1.484 Einwohner (Stand Dezember 2022). Mit ihren sechs Ortsteilen liegt sie rund 12 km westlich der Fontanestadt Neuruppin und etwa 12 km östlich von Neustadt (Dosse). Über die Bundesautobahn BAB 24 (Berlin-Hamburg), Anschlussstelle "Neuruppin", sind Potsdam in ca. 70 Minuten und Berlin in ca. 60 Minuten zu erreichen.

Der Ortsteil Garz zählt 136 Einwohner (Stand Dezember 2022) und ist durch seine Lage im ländlichen Raum mit Gutshof und Gutspark geprägt. Soziale Infrastrukturen, wie die „Grundschule Am Burgwall“, eine Kindertagesstätte, ein Hort, sowie eine Allgemeinanzpraxis sind im etwa 4 km entfernten Wildberg erreichbar. Darüber hinaus besteht eine günstige Verkehrsanbindung an das Mittelzentrum Neuruppin und die Bundesautobahn BAB 24 mit guter Erreichbarkeit des Metropolraumes Berlin.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist.

Im LEP-HR wird den Gemeinden mit Eigenentwicklung eine Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) zugestanden, sodass Temnitztal bei 1.438 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 1,44 ha zusätzliche Wohnbaufläche hat, die jedoch mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ im Jahr 2020 vollständig ausgeschöpft wurde.

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

3.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

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

Um eine raumbedeutsame Inanspruchnahme schützenswerter Flächen zu verhindern, die bestehende Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW) sind Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 12 "Feld- und Wiesenflur unteres Temnitz-Rhintal" (vgl. Festlegungskarte ReP FW).

Die vorliegende Planung begründet keinen Widerspruch zu den übergeordneten raumordnerischen Planungszielen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Temnitztal verfügt seit dem 14.08.2001 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Ortsteil Garz ist jedoch nicht im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten. Baurechtlich ist auch nicht gefordert, dass sich eine Ergänzungssatzung aus

dem Flächennutzungsplan heraus entwickeln muss. Sie darf den Darstellungen jedoch nicht widersprechen. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ist die Voraussetzung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, d.h., ihr Geltungsbereich muss durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und vollständig erschließbar sein. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Ortsteil Garz befindet sich im Süden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und im südlichen Teil der Gemeinde Temnitztal, östlich der Temnitz. Garz ist durch seine Lage im ländlichen Raum und insbesondere durch das Rittergut, als eine der ältesten Gutsanlagen im Land Brandenburg, geprägt. Daneben erstreckt sich ein im landschaftlichen Stil gestalteter, etwa sechs Hektar großer, Gutspark, der im landschaftlichen Stil gestaltet wurde und Teil des Gartendenkmals „Gärtnerisch gestaltete Feld- und Wiesenflur der ehemaligen Güter von Vichel, Garz und Rohrlack“ ist.

Garz, erstmals Ende des 14. Jahrhunderts unkundlich erwähnt, zeigt sich als von Norden nach Süden verlaufendes Straßendorf im ländlichen Raum, umgeben von Feld- und Wiesenflächen. Im Süden befindet sich der Gutspark, zwischen Garz und Vichel im Süden sowie Rohrlack im Nordwesten befindet sich das o.g. Gartendenkmal. Westlich von Garz verläuft die Temnitz. Die Landesstraße 165 verläuft durch Garz in Ost-West-Richtung. Unmittelbar westlich von Garz verläuft die Landesstraße 166, die die beiden Bundesstraßen 5 und 167 miteinander verbindet. Der Ort weist an vielen Stellen den Nutzungscharakter von Wohnen im ländlichen Raum auf, wobei sich die ländliche Prägung innerorts eher durch heutige Hobby-Landwirtschaft oder landwirtschaftlichen Nebenerwerb zeigt.

Das Satzungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ende des Ortes, auf der Ostseite des Wildberger Weges. Es ist durch die westlich angrenzende Bebauung des Wildberger Weges in Form von einzelnstehenden Einfamilienhäusern geprägt. Weiter südwestlich in Richtung Dorfmitte befindet sich der historische Teil von Garz mit ländlich geprägter dörflicher Bebauung, teilweise auch mit ursprünglicher Hofstruktur.

Östlich der Ergänzungsfläche befindet sich der Wildberger Weg. Nordöstlich und östlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südwestlich und östlich des Plangebietes grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Garz an.

Mit einer Größe von 7.598 qm schließt das Satzungsgebiet Teile der Flurstücke 84/1, 84/2, 83/4, 85 und 86 der Flur 4 der Gemarkung Garz sowie einen Teil des Straßenflurstückes 73 der Flur 3 der Gemarkung Garz ein. Der künftig bebaubare Bereich der Ergänzungssatzung wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der östlich des Satzungsgebietes verlaufende Wildberger Weg stellt sich als eine mit Kopfsteinpflaster befestigte Straße dar.

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung

5.1 Planungskonzeption

Das Satzungsgebiet stellt eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im nordöstlichen Siedlungsbereich von Garz dar und soll der Wohnnutzung dienen.

Südwestlich des Satzungsgebietes endet der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Garz an der nördlichen Grenze des Flurstücks 83/3 der Flur 4 der Gemarkung Garz. Nördlich davon beginnt bisher der nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilende Außenbereich. Hier ist der Bau von Wohngebäuden nicht zulässig. Um hier Baurecht zu erhalten, müssen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 83/4, 84/1, 84/2, 83/4, 85 und 86 der Flur 4 der Gemarkung Garz in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Garz, mittels Aufstellung einer so genannten Ergänzungssatzung, einbezogen werden.

Die Ergänzungsfläche wird ausgehend von der im Außenbereich befindlichen südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 83/4 über die Flurstücke 83/4, 84/1, 84/2, 83/4, 85 und 86 der Flur 4 der Gemarkung Garz festgesetzt. Darüber hinaus bezieht sie den westlich der genannten Flurstücke befindlichen Teil des Flurstückes 73 (Wildberger Weg) als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit ein. Hier können bis zu 5 Baugrundstücke in einzeliger Bebauung entstehen. Der östliche Teil des Satzungsgebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Hier kann ein Teil des ökologischen Ausgleichs über Gehölz- und Baumpflanzungen realisiert werden.

Das Satzungsgebiet hat insgesamt eine Größe von 7.598 qm, von denen 1.374 qm als öffentliche Verkehrsfläche und 1.890 qm als private Grünfläche festgesetzt werden. Die künftig zusätzlich überbaubare Fläche ist entsprechend 4.334 qm groß.

Die Bebauung der Ergänzungsfläche regelt sich nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB und dem darin enthaltenen Gebot der Einfügung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Art und des Maßes in die nähere Umgebung. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es in der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzten Ergänzungsfläche möglich, darüber hinaus einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Die Gemeinde Temnitztal nutzt diese Möglichkeit, indem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zu den ökologischen Kompensationsmaßnahmen getroffen werden. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in der Ergänzungsfläche nicht getroffen, da die Zulässigkeit eines Vorhabens durch die Vorgaben des § 34 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB - einfügen der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes - ausreichend definiert ist. Die umgebende vorhandene, das Gebiet prägende Nutzung kann als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist über die im Gemeindeeigentum befindliche öffentliche Straße auf dem Flurstück 73 der Flur 3 gesichert. Dieser östlich des Satzungsgebietes verlaufende Abschnitt des Wildberger Weges wird als öffentliche Verkehrsfläche in der Satzung festgesetzt.

Da als ökologischer Ausgleich für die künftig durch Bebauung zulässigen Versiegelungen im Satzungsgebiet keine Entsiegelungen erfolgen können, müssen Ausgleichspflanzungen vorgenommen werden. Die erforderlichen ökologischen Ausgleichspflanzungen sollen auf den hinteren Grundstücksteilen erfolgen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „Wohngebiet östlich Wildberger Weg“ wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 4.334 qm festgesetzt. Um den späteren Eigentümern der Grundstücke eine adäquate Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig den grünen Gebietscharakter zu erhalten, wird für die Ergänzungsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 1.083,3 qm, die mit baulichen Hauptanlagen innerhalb der Baufläche überbaut werden darf.

Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO diese Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO um 50 v. H., hier also bis zu 541,75 qm, überschritten werden, so dass innerhalb der Wohnbaufläche insgesamt eine maximale Versiegelung von 1.625 qm zulässig ist.

Ansonsten sind die Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB zur Einfügung in die nähere Eigenart der Umgebung zu beachten.

5.3 Ökologische Kompensationsmaßnahmen

Da die Fläche bisher als ein nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich zu bewerten ist, muss eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden, um die ökologischen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der künftigen Bebauung im bisherigen unbebauten Außenbereich festzusetzen (siehe dazu Kap. 7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes). Detaillierte Erläuterungen zur Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Kapitel 7.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich.

5.4 Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden über die öffentliche Verkehrsfläche des Wildberger Weges (Flurstück 73, Flur 3) erschlossen.

Der Wildberger Weg ist als Kopfsteinpflasterstraße hergestellt. Aufgrund des starken Gefälles zwischen den zu erschließenden Grundstücken im Osten und dem Wildberger Weg müssen die höher gelegenen Grundstücke unter Beachtung der festgesetzten Erhaltungsgebote für die straßenbegleitenden Gehölze über Rampen erschlossen werden.

Der Wildberger Weg bindet an die Landesstraße 165 an, die innerhalb des Ortsteils Garz als Dorfstraße verläuft. Über die Landesstraße 165 ist der Anschluss an die L 16 hergestellt, die in die 20 km entfernte Kreisstadt Neuruppin führt.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Wildberger Weges kann fahrbahnbegleitend zur Versickerung geführt werden.

5.5.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser

Die Lage der Leitungen wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

Ver- und Entsorgungsträger für Trink- und Schmutzwasser ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin – Temnitz.

5.5.3 Löschwasserversorgung

Trägerin des Brandschutzes ist das Amt Temnitz. Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

Vorsorglich sei verwiesen auf die Einhaltung der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten".

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen hier im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

5.5.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

5.6 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Derzeit sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Altlastverdachts- bzw. Altlastenflächen oder Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

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.

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).
- Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

5.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet der Ergänzungssatzung „Wohngebiet östlich Wildberger Weg“ sowie in unmittelbarer Umgebung sind keine Bodendenkmale oder Einzeldenkmale bekannt.

Trotz bisher unentdeckter Bodendenkmale im Satzungsgebiet wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden,

sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches der Satzung ist jedoch Teil des Gartendenkmals „Gärtnerisch gestaltete Feld- und Wiesenflur der ehemaligen Güter von Vichel, Garz und Rohrlack“.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilte in einem Schreiben am 2. April 2015 hierzu mit:

„Die auf den Gemarkungen der drei Dörfer Vichel, Garz und Rohrlack entstandene einheitliche Landschaftsverschönerung wurde durch die Agrarreformen des 18. und 19. Jahrhunderts ermöglicht, in deren Folgen die Familie von Quast in den vollständigen Besitz der Gemarkungen von Vichel und Rohrlack sowie einen Großteil der Gemarkung von Garz gelangte. Dies stellt innerhalb der brandenburgischen Geschichte eine Ausnahme dar. Die nun in einheitlichem Besitz befindliche Fläche wurde zusammenhängend entwickelt und nach den damals neuesten Methoden gestaltet. Dabei fanden die Erkenntnisse der modernen Agrarwissenschaft, wie sie durch Albrecht Daniel Thaer Anfang des 19. Jh. publiziert, und die Vorbilder, wie sie Peter Joseph Lenne für die Feldflur in Reichenbach entworfen und in Bornstedt und Bornim realisiert wurden, eine Berücksichtigung. Die Dimension der gestalteten Fläche ist dabei etwas Besonderes im Land Brandenburg. Die heutige Feld- und Wiesenflur der ehemaligen Güter von Vichel, Garz, Rohrlack setzt sich aus Gestaltungselementen der verschiedensten Agrarreformen zusammen, wie die Anpflanzung von Obstbäumen, die bereits im 18. Jh. vom preußischen König verordnet und nachfolgend kontinuierlich erneuert wurden, die Landschaftsverschönerungen nach ästhetischen und ökonomischen Gesichtspunkten des 19. Jh. und die Flurgestaltungen des 20. Jh. Insbesondere die Flurgestaltungen des 19. Jh. sind heute in den agrarisch geprägten Landschaften des Landes Brandenburg weitgehend verschwunden. Damit besitzt die Feld- und Wiesenflur eine geschichtliche Bedeutung.

Die zahlreichen verschiedenen Formen der Flurgestaltungen (Wegführungen, Flurgehölzpflanzungen) binden die drei Dörfer Garz, Vichel und Rohrlack in die Landschaft ein und stellen funktional und gestalterisch eine Verbindung zwischen ihnen her. Sie prägen entscheidend den Landschaftsraum. Die sich an die beiden Gutsparks von Garz und Vichel anschließenden Flurgehölzpflanzungen erweitern die gestaltete Fläche über die jeweiligen Parke hinaus und bilden dabei eine weiträumige Landschaftskomposition, die erst fern der Güter an den Grenzen zu den benachbarten Gemarkungen endet. Der Herrschaftsbereich der Familien v. Quast wurde damit auch in der Landschaft kenntlich. Die verschiedenen Gehölzgruppen, Baumreihen und Alleen auf den Feldern, Wiesen und Weiden bilden markante Landmarken in der überwiegend flachen Landschaft, welche eine teilweise deutliche ästhetische Wirkung entfalten. Die gärtnerisch gestaltete Feld- und Wiesenflur besitzt damit eine gartenkünstlerische Bedeutung.

Die gärtnerisch gestaltete Feld- und Wiesenflur der ehemaligen Güter von Vichel, Garz, Rohrlack besitzt aus diesen Gründen in besonders hohem Maße geschichtliche und gartenkünstlerische Bedeutung.“

Hinweise zum Umgang mit dem Gartendenkmal im Rahmen der Planung werden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen. Aufgrund der geringfügigen Überschneidung des Satzungsgebietes mit dem Gartendenkmal wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung zu keiner Beeinträchtigung des Gartendenkmals führt.

6.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Satzungsgebiets erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

- | | |
|---|----------|
| 1. Bebaubare Fläche (Baugebiet) in der Ergänzungsfläche | 4.334 qm |
| 2. Öffentliche Verkehrsfläche | 1.374 qm |
| 3. Private Grünfläche | 1.890 qm |

Gesamtfläche Satzungsgebiet	7.598 qm
------------------------------------	-----------------

7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Fassung vom 29. Juli 2009) „Verhältnis zum Baurecht“ zu beachten. Demnach ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) („Ergänzungsfläche“) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

In der Eingriffsregelung nach dem BauGB ist der § 1 a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiter sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Grundlage für den Artenschutz ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Nachfolgend wird eine Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung und anschließend eine Bewertung der Beeinträchtigung zu betrachtender Schutzgüter vorgenommen. Im Folgenden werden Kompensationsmaßnahmen für erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen innerhalb der Ergänzungsfläche dargestellt.

7.1 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstrukturen

Der Ortsteil Garz der Gemeinde Temnitztal im Amt Temnitz liegt im Süden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin.

Garz ist durch seine Lage im ländlichen Raum und entsprechend landwirtschaftlich genutzten Feld- und Wiesenflächen geprägt. Der Ortsteil erstreckt sich östlich der Temnitz, dem namensgebenden Fließgewässer dieser Region. Garz liegt innerhalb des Gartendenkmals „Gärtnerisch gestaltete Feld- und Wiesenflur der ehemaligen Güter von Vichel, Garz und Rohrlack“. Dieses im Süden des Ortsteils liegende ehemalige Rittergut, als eine der ältesten Gutsanlagen im Land

Brandenburg und der dazugehörige Gutspark, das umgebende Gartendenkmal sowie die Lage an der Temnitz sind prägend für Garz.

Garz weist an vielen Stellen den Nutzungscharakter von Wohnen im ländlichen Raum auf, wobei sich die ländliche Prägung innerorts eher durch heutige Hobby-Landwirtschaft oder landwirtschaftlichen Nebenerwerb zeigt.

Die ca. 0,75 ha große Ergänzungsfläche befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage, östlich des Wildberger Weges und umfasst die Flurstücke 84/1, 84/2, 83/4, 85 und 86 der Flur 4 sowie einen Teil des Straßenflurstückes 73 der Flur 3 der Gemarkung Garz.

Die Ergänzungsfläche wird bisher als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Nordöstlich und östlich schließen entsprechend ebenfalls landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Der Wildberger Weg stellt sich als Kopfsteinpflasterstraße dar. Westlich des Wildberger Weges ist bereits eine Wohnnutzung in Form von einzelnstehenden Einfamilienhäusern vorhanden. Südwestlich und östlich des Plangebietes grenzt ebenfalls eine Wohnnutzung an.

Entlang des Wildberger Weges ist Gehölzbestand aus einigen alten Eichen, einigen Eschen und hauptsächlich Obstbäumen vorhanden. Laut der Biotopkartierung für das Land Brandenburg (geoprtal.brandenburg.de) ist hier eine Allee kartiert, die in Realität jedoch nicht mehr ablesbar ist. Der Gehölzbestand ist der Vermessergrundlage und der *Tabelle 1* zu entnehmen.

Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen (laut Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007) der Ergänzungsfläche und ihrer Umgebung erfolgte im Rahmen von Begehungen im November 2022 und Juni 2023. Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind vorhanden:

- Intensivacker (LI – 09130)
- Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (OSRZ – 12261)
- Gärten (PGE - 10111)
- Kopfsteinpflasterstraße (OVSP - 12611)

Eine Fotodokumentation liegt dieser Begründung als **Anlage 1** bei.

7.2 Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter

7.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Nach § 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Biotope bzw. weitere Biotop- und Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten sind in der Ergänzungsfläche oder in direkter Umgebung nicht kartiert worden. Den oben beschriebenen flächigen Biotopen wird ein untergeordneter bis allgemeiner Wert zugeordnet.

Durch die Planung wird Intensivacker überplant, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biotope vorliegt.

Grundlage für den Gehölzschutz bildet die Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin - BaumSchVO OPR) vom 20. September 2010.

Die Verordnung schützt gemäß § 3 (1) alle Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe und auch abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 150 cm. Die Gehölze entlang des Wildberger Weges unterliegen damit teilweise diesem Schutz.

Nachfolgend werden die im Satzungsbereich vorhandenen Gehölze, ihr Schutzstatus und der geplante Umgang aufgelistet:

Baumnummer	Baumart	Stammumfang StU [in m]	gesetzl. Schutz	Anmerkung	Ausgleichsbäume
43	Kiefer	0,94	x	von der Planung nicht betroffen	
4	Obst (Birne)	1,26	x	Erhaltungsgebot	
23	Linde	0,63	x	Erhaltungsgebot	
27	Obst (Pflaume)	0,31	-	Erhaltungsgebot	
22	Fichte	0,63	x	kein Erhalt	2
21	Fichte	0,47	-	kein Erhalt	-
28	Obst (Pflaume)	0,31	-	Erhaltungsgebot	
29	Obst (Pflaume)	0,63	x	Erhaltungsgebot	
71	Obst (Pflaume)	0,31	-	Erhaltungsgebot	
72	Obst	0,31	-	kein Erhalt, abgestorben	-
74	Obst	2 x 0,31	-	kein Erhalt, abgestorben	-
75	Obst	0,47	-	kein Erhalt, abgestorben	-
85	Ahorn	2 x 0,31	-	Erhaltungsgebot	
86	Eiche	2,51	x	Erhaltungsgebot	
105	Esche	1,57	x	Erhaltungsgebot trotz eingeschränkter Vitalität	
103	Esche	0,94	x	Erhaltungsgebot trotz eingeschränkter Vitalität	
104	Esche	0,63 + 2 x 0,31	x	Erhaltungsgebot trotz eingeschränkter Vitalität	
106	Obst (Pflaumen)	0,63 + 0,31	x	Erhaltungsgebot	
107	Esche	0,94	x	Erhaltungsgebot	
113	Eiche	3,14	x	Erhaltungsgebot trotz eingeschränkter Vitalität und hohem Totholzanteil	

Tabelle 1 (Gehölzbestand)

Der gesamte Laubgehölzbestand wird unabhängig seiner Vitalität und der Stammumfänge zum Erhalt festgesetzt. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut wird somit vermieden. Ausnahme bilden drei abgestorbene Pflaumenbäume (Baumnr. 72, 74, 75). Die beiden Fichten (Nr. 21 und

22) werden nicht zum Erhalt festgesetzt, da sie nicht orts- und standorttypisch sind und als Nadelbäume einen untergeordneten ökologischen Wert haben. Unabhängig davon ist bei Fällung dieser Bäume die Fichte mit StU größer 60 qm ausgleichspflichtig (gem. BaumSchVO OPR). Ggf. sind aus Gründen der Verkehrssicherheit in absehbarer Zeit weitere Fällungen von Bäumen, die mit einem Erhaltungsgebot belegt sind, notwendig. Hier ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Planung empfiehlt dann die Verwendung landschaftsprägender Arten an gleicher Stelle bzw. entlang des Wildberger Weges und die Ergänzung der Eichenallee.

Die nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze können zur Realisierung der Grundstückszufahrten gefällt werden. Ansonsten sind die Zufahrten so zu platzieren, dass die zum Erhalt festgesetzten Gehölze geschützt werden.

Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist von der Planung nicht betroffen.

- ➔ Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope verursacht.

7.2.2 Schutzgut Tiere

Grundlage für den allgemeinen und besonderen Artenschutz sind die §§ 39 und 44 des BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Nachfolgend werden die Habitatpotentiale für die planungsrelevanten Arten/Artengruppen auf Grundlage der Begehung im Juni 2023 grundsätzlich abgeschätzt:

Brutvögel

Ein Habitatpotential für Freiflächenbrüter ist für die Ergänzungsfläche nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der direkten Lage am Wildberger Weg mit hohem Gehölzbestand und der westlich, südlich und südöstlich anschließenden Bebauung wird dieses Potential als eher gering eingeschätzt. Ausweichflächen stehen unmittelbar zur Verfügung. Die Umweltprüfung geht davon aus, dass ein Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG durch die Planung nicht ausgelöst wird.

Die mehrschichtige Gehölzstruktur entlang des Wildberger Weges enthält einige Altbäume, die Habitatpotential für Höhlenbrüter aufweisen. Die Gehölze stehen innerhalb der Verkehrsfläche entlang der Grenzen der künftigen Baugrundstücke. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Einfahrten müssen so platziert werden, dass der Gehölzbestand erhalten bleibt und lediglich zwei Fichten und drei tote Pflaumen (geringe Stammumfänge) entnommen werden. Damit werden die Altbäume nicht überplant, so dass hier von einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG nicht auszugehen ist.

Aufgrund des Gehölzvorkommens entlang des Wildberger Weges und in der westlichen und südlichen Umgebung der Ergänzungsfläche ist ein Potential für Brutmöglichkeiten für Baum- und Gebüschbrüter vorhanden. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Ergänzungsfläche als Intensivacker und der Lage benachbart zur Wohnnutzung wird von einer eher kommunen Brutvogelausstattung ausgegangen. Diese Arten haben sich an die bereits jetzt bestehenden Störeinflüsse „gewöhnt“. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen wird daher nicht gesehen.

Die betreffenden Arten besitzen jährlich wechselnde Niststätten, die nur während der jeweiligen Fortpflanzungszeit geschützt sind. Bei Beachtung des gesetzlich vorgeschriebenen Fällverbotes von Gehölzen, kommt es auch baubedingt nicht zum Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Die Gehölzstrukturen der Umgebung sind von der

Planung nicht betroffen. Die Gehölze im Plangebiet sind, so weit wie möglich in die Planung zu integrieren und fast vollständig zum Erhalt festgesetzt.

Explizierte Kartierungen des Brutvogelvorkommens erfolgten nicht.

Fledermäuse

Die innerhalb der Ergänzungsfläche vorhandenen Gehölze weisen ein Habitatpotential als frost-freies Winterquartier (Altbäume, Eichen) sowie als Zwischen- und/oder Sommerquartier (z.B. Astefaulungen auch bei Bäumen mit geringeren Stammumfängen) für Fledermäuse auf.

Die Altbäume sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten. Auch alle weiteren Laubgehölze sind zum Erhalt festgesetzt.

Die Ergänzungsfläche kann zum Überfliegen und als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen. Im Falle der Bebauung wird diese Funktion eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig verloren, da auch Hausgärten Lebensraum für Fledermäuse bieten. Ausreichend Ausweichflächen sind zudem direkt angrenzend vorhanden.

Reptilien

Die Biotopstruktur der Ergänzungsfläche weist keine typischen Strukturmerkmale für geeignete Lebensräume der Artengruppe der Reptilien auf. Es fehlt z.B. an Sonnenplätzen wie Totholzstrukturen oder Steinhäufen. Ein Habitatpotential für Zauneidechsen oder andere Reptilien wird daher als eher gering eingeschätzt.

Amphibien

In der Ergänzungsfläche und in unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Habitatpotential für Amphibien ist daher nicht gegeben.

weitere Artengruppen

Für die weiteren Artengruppen wie Käfer, Tag- und Nachtfalter und Gefäßpflanzen wird aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. Nahrungspflanzen eingeschätzt, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) auslösen wird.

- ➔ bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten werden durch die Planung nicht verursacht
- ➔ Mit der Anlage von Gehölzstrukturen (Anpflanzgebote) im Plangebiet werden hochwertige Lebensräume für die Fauna neu geschaffen.

7.2.3 Schutzgut Boden

Laut Geologischer Übersichtskarte für das Land Brandenburg 1:100.000 (www.geoportal.brandenburg.de) sind die im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung anstehenden Böden

- Grundmoräne (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen sowie
- Periglaziäre bis fluvatile Sedimente: Sand, z.T. schluffig, in Schwemmkegeln schwach kiesig; z.T. von humosen, sandig-schluffigen Ablagerungen bedeckt.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird hier kein Boden mit besonderer Funktionsausprägung überplant.

Bodengefährdungen durch Kontamination, Altlasten o.ä. im Satzungsgebiet sind nicht bekannt.

Die Ergänzungsfläche weist neben der Verkehrsfläche (Kopfsteinpflaster) keine Bestandsversiegelung auf.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und den Eingriff in den Boden zu minimieren, wird der östliche Teil der Ergänzungsfläche in einer Breite von 15 m als private Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung mit Hauptanlagen sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist hier ausgeschlossen. Lediglich untergeordnete Nebenanlagen mit klar gärtnerischem Bezug sind hier zulässig.

Innerhalb der Ergänzungsfläche wird eine bebaubare Fläche mit 35 m Tiefe und damit insgesamt 4.334 qm festgesetzt. Um den späteren Eigentümern der Grundstücke eine adäquate Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig den grünen Gebietscharakter zu gewährleisten, wird für die Ergänzungsfläche eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 1.083,3 qm, die mit baulichen Hauptanlagen innerhalb der Baufläche überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO um 50 v. H., hier also bis zu 541,75 qm, überschritten werden, so dass innerhalb der Wohnbaufläche insgesamt eine maximale Versiegelung von 1.625 qm zulässig ist.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig.

- ➔ Durch die zulässige Mehrversiegelung entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Maßnahmen zur ökologischen Kompensation werden notwendig.

Die durch die Planung vorgesehenen Maßnahmen werden in Kapitel 7.3 bilanziert und in Kapitel 7.4 beschrieben.

7.2.4 Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist (§ 54 Abs. 3 BbgWG). Als Vermeidungsmaßnahme setzt die Planung eine geringe GRZ von nur 0,25 fest.

Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern (§ 54 Abs. 3 BbgWG). Das anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb der Ergänzungsfläche versickern, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Offene Gewässer sind innerhalb der Ergänzungsfläche und in der Umgebung nicht vorhanden.

- ➔ Durch die Planung entsteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Plangebiet werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Garz oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (landwirtschaftliche Flächen) auftreten. Klimatische Änderungen werden sich ausschließlich im mikroklimatischen Bereich innerhalb der Ergänzungsfläche bewegen und kaum spürbare Auswirkungen haben. Der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen vermeidet ebenfalls negative klimatische Auswirkungen.

- ➔ Die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird durch die geplante Maßnahme nicht gemindert.

7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Mensch

Die Ergänzungsfläche wird durch die bereits westlich und südlich benachbarte vorhandene Einfamilienhausbebauung und die Lage am Wildberger Weg geprägt. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit hat die Ergänzungsfläche insofern, als der Wildberger Weg in die Landschaft führt und für Spaziergänge genutzt wird. Bei Realisierung der Planung wird diese Nutzung nicht eingeschränkt. Die Wegebeziehung ist durch die Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen durch Immissionen aufgrund der Planrealisierung sind, außerhalb der Bauzeit, nicht zu erwarten.

- ➔ Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Mensch verursacht.

Wohnbebauung ist in der Nachbarschaft bereits vorhanden. Mit dem geplanten Bau von bis zu fünf Einzelhäusern stellt die Planung eine kleinräumige Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Garz dar.

Die entlang des Wildberger Weges vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt und sind in die Planung zu integrieren. Die Planung setzt, um die Versiegelung möglichst gering zu halten, eine GRZ von 0,25 fest und zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung plangebietsinterne Anpflanzgebote. Damit wird eine hohe Durchgrünung der künftigen Wohnbaugrundstücke gewährleistet und die geplante Neubebauung fügt sich in das grüne Umgebungsbild ein.

Außerdem wird der östliche Teil der Ergänzungsfläche als private Grünfläche festgesetzt. Hier sind mindestens 50 % des plangebietsinternen ökologischen Ausgleichs (Anpflanzgebote) umgesetzt werden. Die landschaftliche Einbindung des Plangebietes und die Schaffung eines typischen Übergangs von der Wohnbebauung zur freien Landschaft soll so geschaffen werden.

Der im Plangebiet und angrenzend existierende Kopfsteinpflasterweg ist, auch ohne gesetzlichen Schutzstatus, ein kulturhistorisches Gut und landschaftsbildprägendes Element und somit auch von touristischem Wert und sollte langfristig erhalten bleiben.

- ➔ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild verursacht.

7.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmal

Für Garz und Umgebung sind im geoportal des Landkreises OPR keine Bodendenkmäler eingetragen.

Einzeldenkmal

Einzeldenkmäler sind in Garz zahlreich vorhanden, vor allem im Luchdamm und in der Rotdornstraße, die aber in keiner Sichtbeziehung zum Plangebiet stehen und der Umgebungsschutz somit hier nicht betroffen ist.

In direkter Umgebung des Plangebietes ist das Wohnhaus Wildberger Straße 5 als Einzeldenkmal (ID 09170969) gelistet.

Gartendenkmal

Das Plangebiet tangiert das Gartendenkmal „Gärtnerisch gestaltete Feld- und Wiesenflur der ehemaligen Güter von Vichel, Garz und Rohrlack“.

Die Fläche des Denkmals umschließt die Dorflagen von Vichel und Rohrlack vollständig und die von Garz an drei Seiten im Westen, Süden und Osten. Der Wildberger Weg bildet dabei die Grenze des Gartendenkmals sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 84/1. Damit liegt die

nördliche Hälfte der Ergänzungsfläche innerhalb des Gartendenkmals.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum beschreibt in einer Beurteilung des Denkmals vom 2. April 2015 das Gartendenkmal wie folgt:

„Das Gelände erstreckt sich entlang der sich in der Landschaft deutlich abzeichnenden Hangkante zwischen zwei verschiedenen Landschaftsformen. Die im Norden gelegene Ruppiner Platte bildet ein flachwelliges Relief mit einzelnen Kuppen. Die Fläche besteht hier überwiegend aus Äckern. Die Straßen und Wege sind oftmals mit Alleen oder Baumreihen bestanden. Innerhalb der Ackerflächen befinden sich unregelmäßig verteilt einzelne Gehölzgruppen (Remisen), welche häufig jeweils eine ehemalige Lehm- oder Mergelgrube umschließen. Der südliche Bereich ist als Teil des Rhinluches deutlich tiefer gelegen, völlig eben und überwiegend als Wiese und Weide genutzt. Die zahlreichen Gräben und einzelne Abschnitte der Wirtschaftswege sind durch Baumreihen oder Hecken begleitet. [...]. Entlang dieser markanten Hangkante haben sich in der Region zahlreiche Dörfer entwickelt, darunter auch Garz und Vichel. Rohrlack befindet sich dagegen innerhalb der Ackerflächen auf der Ruppiner Platte am Rand der hier innerhalb der Hochebene verlaufenden Temnitz.

Die Dörfer sind durch zwei Landesstraßen miteinander verbunden. [...]. Zwischen Vichel und Rohrlack sowie östlich von Garz sind Teile der ursprünglichen Obstbaumalleen (Pflaumen) an den Straßen erhalten. Die Straße südwestlich von Vichel ist als Eichenallee bepflanzt. Von den Dörfern kommend erschließen zahlreiche Feldwege die Ackerfläche oder stellen die jeweils kürzeste Verbindung zu den angrenzenden Dörfern her. Entlang dieser Wege prägen Alleen und Heckenpflanzungen die Landschaft, u.a. aus Linde, Stiel-Eiche, Rot-Eiche, Hainbuche, Rosskastanie, Esche und Birke sowie Rotdorn, Kreuzdorn, Schlehe und Holunder. Ein Teil dieser Gehölze (u.a. Linden, Stiel-Eichen, Rosskastanien) stammen noch aus dem 19. und frühen 20. Jh. Rot-Eichen und Birken wurden überwiegend in der ersten Hälfte des 20. Jh. gepflanzt. Bezüglich der Wahl der Gehölzarten und der Anordnung der Gehölze in der Landschaft heben sich diese Flurpflanzungen deutlich von den Flurgehölzpflanzungen aus der zweiten Hälfte des 20. Jh. ab, die sich auf den Flächen westlich dieser Feldflur befinden. Der Weg von Garz in Richtung Wildberg weist noch eine historische Befestigung aus Feldsteinpflaster auf. Die übrigen Feldwege sind unbefestigt und teilweise stark verwachsen. Die Remisen besitzen häufig in ihrem Zentrum eine Bepflanzung mit hohen Bäumen (u.a. Linde, Eiche, Ulme, Hainbuche, Rot-Buche, Bergahorn) und eine Umpflanzung mit Sträuchern (u.a. Rotdorn, Kreuzdorn, Schlehe, Heckenrose). Diese Gehölzgruppen bilden insbesondere in der Ansicht von den Feldwegen und Straßen als Silhouette vor dem weiten Horizont markante Landschaftszeichen mit einem hohem ästhetischen Wert. Innerhalb der Remisen befinden sich alte Lehm- und Mergelgruben mit einer Tiefe von bis zu 8 Metern sowie bis heute mit Wasser gefüllte Sölle [...].

[...]

Die zahlreichen verschiedenen Formen der Flurgestaltungen (Wegeführungen, Flurgehölzpflanzungen) binden die drei Dörfer Garz, Vichel und Rohrlack in die Landschaft ein und stellen funktional und gestalterisch eine Verbindung zwischen ihnen her. Sie prägen entscheidend den Landschaftsraum. Die sich an die beiden Gutsparks von Garz und Vichel anschließenden Flurgehölzpflanzungen erweitern die gestaltete Fläche über die jeweiligen Parke hinaus und bilden dabei eine weiträumige Landschaftskomposition, die erst fern der Güter an den Grenzen zu den benachbarten Gemarkungen endet. Der Herrschaftsbereich der Familien v. Quast wurde damit auch in der Landschaft kenntlich. Die verschiedenen Gehölzgruppen, Baumreihen und Alleen auf den Feldern,

Wiesen und Weiden bilden markante Landmarken in der überwiegend flachen Landschaft, welche eine teilweise deutliche ästhetische Wirkung entfalten.

Die gärtnerisch gestaltete Feld- und Wiesenflur der ehemaligen Güter von Vichel, Garz, Rohrlack besitzt aus diesen Gründen in besonders hohem Maße geschichtliche und gartenkünstlerische Bedeutung.“

Entsprechend der obigen Beschreibung ist der Wildberger Weg in seiner Ausformung als Kopfsteinpflasterweg sowie seine begleitende Bepflanzung (Eichen, Eschen, Pflaumen) als typische Elemente der gärtnerisch gestalteten Feldflur zu bewerten.

Nordöstlich des Plangebietes sind innerhalb der Ackerflächen auch die beschriebenen Remisen/Sölle vorhanden. Aufgrund der Höhenlage sind diese prägenden Landschaftselemente aber vom Wildberger Weg aus nicht erlebbar.

Um negative Auswirkungen auf das Gartendenkmal zu vermeiden, sind der Wildberger Weg als Kopfsteinpflasterweg und seine begleitende Bepflanzung zu erhalten. Für Nachpflanzungen sollten Gehölzarten entsprechend der ursprünglichen Bepflanzung verwendet werden.

→ Das Schutzgut ist von der Planung betroffen.

7.2.7 Schutzgebiete

Durch Garz fließt die Temnitz, die zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Oberes Temnitztal Ergänzung“ (DE 3041-301) gehört. Das Schutzgebiet verläuft westlich der Ortslage in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Südlich von Garz beginnt das Special Protection Area (Vogelschutzgebiet) (SPA) „Rhin-Havelluch“ (DE 3242-421) in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Schon allein aufgrund der Barrierewirkung der Bebauung und aufgrund der Entfernung hat die Planung im östlichen Teil der Ortslage keine Auswirkungen auf die zuvor benannten Schutzgebiete.

→ Der Wirkungsbereich der Planung erstreckt sich nicht auf die Schutzgebiete.

7.3 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Mögliche Maßnahmen und Ausgleichsverhältnisse werden i.d.R. in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt. Demnach wäre die Versiegelung vorrangig durch eine Maßnahme der Entsiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da Entsiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet und der Umgebung nicht zur Verfügung stehen, sind zum ökologischen Ausgleich andere Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

In der HVE werden folgende mögliche den Boden aufwertende Maßnahmen mit den entsprechend anzusetzenden Faktoren zur Kompensation aufgeführt:

Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung/Teilversiegelung

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung	Boden besonderer Funktionsausprägung
Entsiegelung	1,0 / 0,5	2,0 / 1,0
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0	3,0 / 1,5

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Bodenversiegelung und die anzusetzenden Faktoren (Quelle: HVE)

Die Anlage flächiger Gehölzpflanzungen wird mit dem Faktor 1:2 bilanziert. Nach gängiger Praxis kann statt der Anlage von 50 qm Gehölzpflanzung auch 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität 3 x v. mit Stammumfang mind. 10-12 cm gepflanzt und als ökologische Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

Damit wäre im Falle der vorliegenden Planung bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Versiegelung (1.625 qm für Haupt- und Nebenanlagen) ein rechnerischer Ausgleich von 3.250 qm Gehölzfläche oder die Pflanzung von 65 Bäumen notwendig. Aufgrund der relativ kleinen Planungsgebietsgröße ist dieser Ausgleich nicht vollumfänglich innerhalb des Plangebietes umsetzbar.

Um den Eingriff in den Boden aber zumindest teilweise am Eingriffsort auszugleichen und eine Eingrünung der Grundstücke zu gewährleisten ohne gleichzeitig die Gestaltungsfreiheit auf den späteren Grundstücken zu weit einzuschränken, legt die Planung ein Anpflanzgebot zur Schaffung von freiwachsenden Gehölzpflanzungen sowie für Baumpflanzungen in einem Verhältnis zur überbauten Grundfläche für das Hauptgebäude fest:

Auf den Grundstücken ist pro angefangenen 50 qm überbauter Grundfläche für das Hauptgebäude ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und eine 50 qm große Gehölzfläche anzulegen.

Für die Ergänzungsfläche wäre danach bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Versiegelung für die Hauptgebäude (4.334 qm x 0,25 = 1.083 qm) die Pflanzung von 22 Bäumen sowie die Anlage von 1.100 qm Gehölzfläche. Nach den oben benannten Vorgaben der HVE ist damit eine Versiegelung von 1.100 qm ausgeglichen.

22 Bäume x 50 qm Gehölzfläche = 1.100 qm Gehölzfläche = 550 qm Versiegelung
1.100 qm Gehölzfläche = 550 qm Versiegelung

Die Versiegelung durch die Hauptanlagen ist damit ausgeglichen. Ein Defizit verbleibt für den Ausgleich für weitere 525 qm Versiegelung, die durch die Anlage der Nebenanlagen zulässig ist. Der hier notwendige ökologische Ausgleich soll plangebietsextern umgesetzt werden.

Die Planung sieht vor, benachbart zum Plangebiet einen vorhandenen Ackerrandstreifen zu vergrößern. Die derzeit intensiv beackerte landwirtschaftliche Fläche auf dem Flurstück 71, Flur 3, Gemarkung Garz ist parallel zum Wildberger Weg in einer Breite von mind. 15 m als 1.575 qm großer Ackerrandstreifen anzulegen. Diese Maßnahme wird mit dem Faktor 1:3 bilanziert, so dass durch die Anlage des Ackerrandstreifens 525 qm der zulässigen Versiegelung ausgeglichen werden.

Mit Umsetzung dieser Maßnahme gilt der Eingriff als ausgeglichen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe festgesetzt bzw. - soweit es sich um extern umzusetzende Maßnahmen handelt - im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal, und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt:

Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“

Das östliche Plangebiet wird in 15 m Breite als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll mindestens die Hälfte des ökologischen Ausgleichs durch die Anpflanzgebote (Baum- und Gehölzpflanzungen) umgesetzt werden. Innerhalb der Grünfläche sind ausschließlich Nebenanlagen mit gärtnerischem Bezug zulässig.

Begründung: Die Fläche dient der Umsetzung eines Teils des ökologischen Ausgleichs am Eingriffsort. Die landschaftliche Einbindung des Plangebietes soll durch Festsetzungen zur Begrünung des Ortsrandes sichergestellt werden. Mit der Realisierung mindestens 50 % der Anpflanzgebote innerhalb der Grünfläche wird ein typischer Übergang von der Wohnbebauung zur freien Landschaft geschaffen.

gesetzl. Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anpflanzgebot Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Auf den Grundstücken ist pro angefangenen 50 m² überbauter Grundfläche für das Hauptgebäude ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualität (Baumschulware) ist mindestens zu verwenden: Baum, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Laubbäumen enthält die Artenliste 2. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hochbaus zu realisieren und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Mindestens 50 % des Anpflanzgebotes sind innerhalb der zum Grundstück gehörenden privaten Grünfläche umzusetzen.

Anpflanzgebot Gehölzflächen auf den Baugrundstücken

Auf den Grundstücken ist pro angefangenen 50 m² überbauter Grundfläche für das Hauptgebäude eine 50 qm große Gehölzfläche anzulegen.

Die Gehölzflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen mit standortgerechten heimischen freiwachsenden Gehölzen anzulegen. Eine Realisierung in Teilabschnitten ist zulässig. Die Anlage soll minimal 3-reihig oder in 3 m Breite erfolgen. Die Sträucher sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Folgende Pflanzqualität (Baumschulware) ist mindestens zu verwenden: Strauch mind. 4-triebzig, 60-100 cm Höhe.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen enthält die Artenliste 1.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hochbaus zu realisieren und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Mindestens 50 % des Anpflanzgebotes sind innerhalb der zum Grundstück gehörenden privaten Grünfläche umzusetzen.

Begründung: Die Baum- und Gehölzpflanzungen erfolgen zum Ausgleich der zulässigen Versiegelung und des damit verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Boden. Die Maßnahmen wirken multifunktional und haben gleichzeitig positive Auswirkungen auf die Artenvielfalt und den Artenschutz (Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen für die Fauna als Lebens- und Rückzugsraum verschiedenster Artengruppen) sowie das Kleinklima. Als dorftypische Freiraumelemente tragen die Pflanzungen zur Attraktivitätssteigerung des Landschaftsbildes bei. Im Sinne der Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und Schaffung eines typischen Übergangs Dorf-Landschaft sollen mindestens 50% der Anpflanzgebote innerhalb der privaten Grünfläche umgesetzt werden.

gesetzl. Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Artenliste 1		Artenliste 2	
Empfehlung standortgerechte Sträucher		Empfehlung standortgerechte Laubbäume	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster agg.</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

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.

Begründung: Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und des Landschaftsbildes soll die Anlage von ökologisch als negativ zu bewertenden Schottergärten ausgeschlossen werden. Dem Minimierungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzung ist eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

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..

Begründung: Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anlage eines Ackerrandstreifens – externe Maßnahme

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 71 der Flur 3 in der Gemarkung Garz ist ein mind. 15 m breiter und insgesamt 1.575 qm großer artenreicher Ackerrandstreifen zu entwickeln und zu erhalten.

Der Ackerrandstreifen ist mit Saatgut regionaler Herkunft anzulegen und mit Bezug auf die naturschutzfachliche Zielsetzung zu pflegen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Die Fläche darf nicht mit einem Tief-Pflug bearbeitet werden.

Begründung: Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zum Ausgleich der zulässigen Versiegelung und des damit verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Boden. Gleichzeitig werden ökologisch wertvolle Strukturen geschaffen, die der Biotopanreicherung dienen, die Artenvielfalt erhöhen und der Entwicklung naturnaher Lebensräume auch als Trittsteinbiotopp dienen. Zusätzlich stellen Ackerrandstreifen ein das Kulturlandschaftsbild positiv prägendes Element dar.

Hinweise zur Umsetzung, Pflege und Sicherung der externen Maßnahme:

Der Vorhabenträger ist für die Umsetzung der externen Maßnahme verantwortlich. Ihre Realisierung hat mit Beginn der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Wohngebiet östlich Wildberger Weg“ zu erfolgen.

Der Ackerrandstreifen ist von den üblichen Pflege- und Pflanzenschutzmaßnahmen der intensiven Ackerbewirtschaftung dauerhaft auszunehmen.

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.

Hinweise zur Umsetzung, Pflege und Sicherung der internen Maßnahmen:

Die Umsetzung der plangebietsinternen Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die späteren Grundstückseigentümer. Entsprechend der Satzung sind die Pflanzmaßnahmen als Auflage in die Baugenehmigungen zu übernehmen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hochbaus zu realisieren. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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.

8.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am 19.01.2022 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Wohngebiet östlich Wildberger Weg“ gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 2/2023 für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden am 26.04.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am __.__.2023 ist geplant den Entwurf der Ergänzungssatzung zu beschließen. Gleichzeitig soll beschlossen werden, den Entwurf für die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu verwenden.

Thomas Kresse

Der Amtsdirektor