

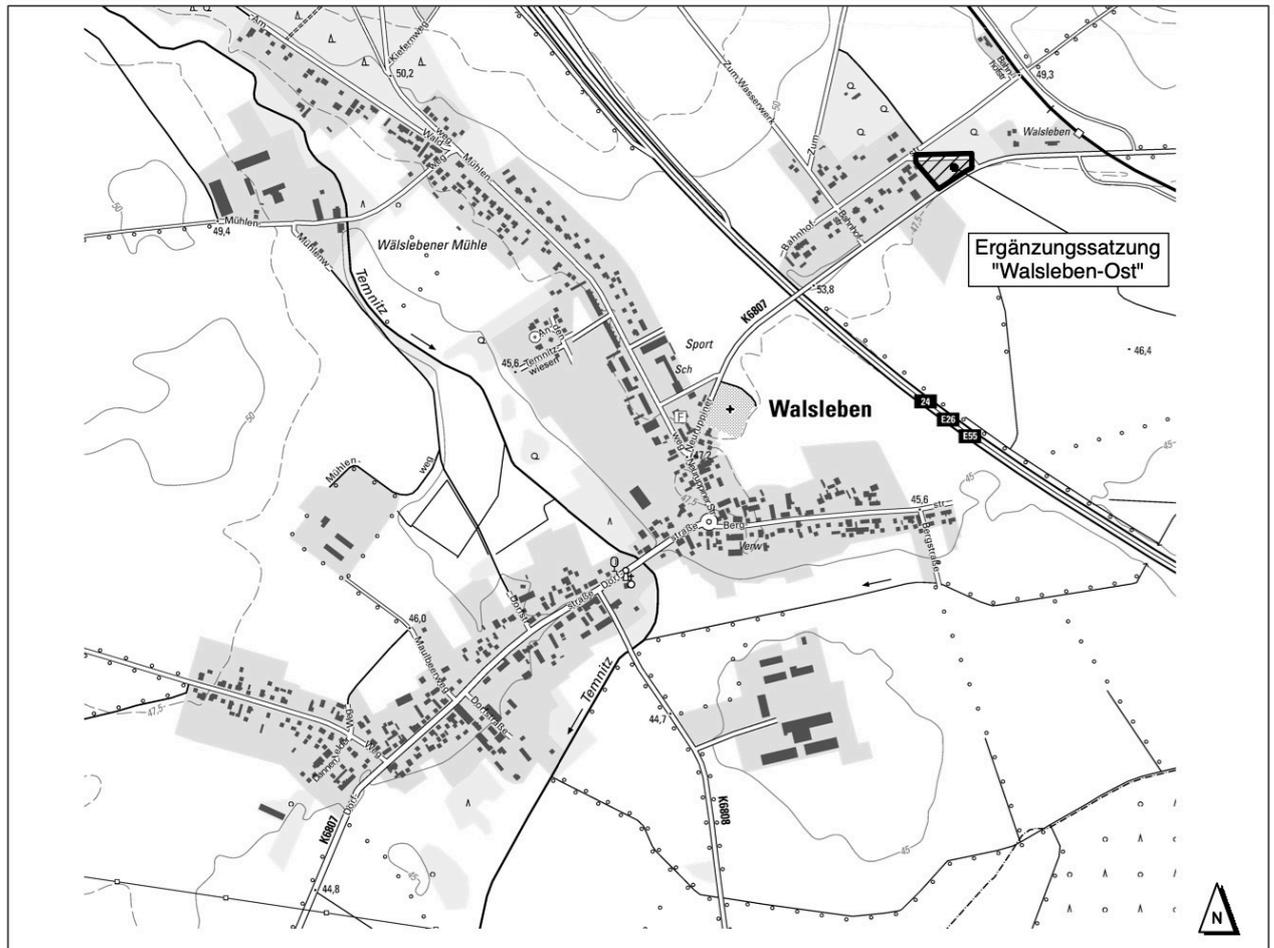
# Amt Temnitz für die Gemeinde Walsleben

## Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss  
der Gemeindevertretung Walsleben vom 26.10.2022



Stand: Oktober 2022

Amt Temnitz  
für die Gemeinde Walsleben  
Bergstraße 2  
16818 Walsleben

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88  
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40  
E-Mail: [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de) • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>2</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Zustand und Umgebung des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt der Ergänzungssatzung</b> .....	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>5.3</b>	<b>Ökologische Kompensationsmaßnahmen</b> .....	<b>7</b>
<b>5.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>7</b>
<b>5.5</b>	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>7</b>
5.5.1	Oberflächenentwässerung.....	7
5.5.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser.....	8
5.5.3	Löschwasserversorgung .....	8
5.5.4	Energieversorgung / Telekommunikation.....	8
<b>5.6</b>	<b>Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten</b> .....	<b>9</b>
<b>5.7</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>9</b>
<b>5.8</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>10</b>
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes</b> .....	<b>11</b>
<b>7.1</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstrukturen</b> .....	<b>11</b>
<b>7.2</b>	<b>Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter</b> .....	<b>12</b>
7.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope .....	12
7.2.2	Schutzgut Tiere .....	13
7.2.3	Schutzgut Boden.....	14
7.2.4	Schutzgüter Wasser und Klima/Luft .....	15
7.2.5	Schutzgut Landschaftsbild / Mensch.....	15
7.2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
7.2.7	Schutzgebiete.....	16
<b>7.3</b>	<b>Eingriffs- Ausgleichbilanzierung</b> .....	<b>16</b>
<b>7.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich</b> .....	<b>18</b>

**8.0 Planverfahren ..... 22**

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

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) 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)

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)

## 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 Walsleben Schwierigkeiten der verstärkten Nachfrage nach Bauland zu entsprechen.

Der Siedlungsbereich von Walsleben östlich der Bundesautobahn A 24 stellt einen eigenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Zentral verläuft die „historische“ Bahnhofstraße, die vom historischen Ortskern geradlinig zum früheren Bahnhof an der Bahnstrecke Neuruppin – Wittstock führt. Auf der Südseite der Bahnhofstraße endet der nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewertende Innenbereich an der Nordostseite des Gebäudes Bahnhofstraße 20 (Flurstück 539 der Flur 2 der Gemarkung Walsleben). Somit befinden sich der nordöstliche Teil des Flurstückes 539 sowie die Flurstücke 537 und 598 der Flur 2 der Gemarkung Walsleben in einem nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu definierenden Außenbereich, in dem regelhaft eine allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

Im November 2021 hat der Eigentümer der Fläche bei der Gemeinde den Antrag gestellt, hier verbindliches Baurecht für Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen. Gleichzeitig hat er sich dazu bereit erklärt, alle mit der Planung und Realisierung zusammenhängenden Kosten zu übernehmen.

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 Walsleben am 16.03.2022 beschlossen für die Fläche, direkt südlich der vorhandenen Gemeindestraße, eine Ergänzungssatzung, aufzustellen. Mit der Ausweisung der etwa 0,5 ha großen Ergänzungsfläche im Bereich südlich der Bahnhofstraße erfolgt entsprechend eine Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand von Walsleben.

Planungsziel ist die Schaffung von zwei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die Erschließung ist über die Bahnhofstraße bereits gesichert. Die erforderlichen ökologischen Ausgleichspflanzungen sollen auf den zur Neuruppiner Straße (K 6807) gelegenen Grundstücksteilen und auf dem Flurstück 267/3, südlich der Neuruppiner Straße, erfolgen.

### **3.0 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Walsleben 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 Walsleben zählt 825 Einwohner (Stand Dezember 2021) und befindet sich 9 Kilometer nordwestlich des Mittelzentrums Neuruppin unmittelbar an der Bundesautobahn BAB 24 (Berlin – Hamburg).

Die Gemeinde Walsleben erfüllt innerhalb des Amtes eine wichtige Rolle hinsichtlich der sozialen Infrastruktur. Neben einer Kindertagesstätte verfügt Walsleben auch über eine Grundschule. Darüber hinaus ist Walsleben über einen Haltepunkt an die Regionalbahnstrecke Wittenberge-Wittstock-Neuruppin-Berlin angeschlossen. Pendlerbewegungen ins benachbarte Mittelzentrum Neuruppin sind ebenso möglich wie in den Metropolraum Berlin.

Mit dem etwa 6 km in südlicher Richtung befindlichen Autobahnanschluss Neuruppin, an die BAB 24, ist ebenfalls eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Städte Berlin, Potsdam, Rostock oder Hamburg gewährleistet.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl.II Nr. 35)
- Sachlichen Teilregionalplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) der RPG Prignitz-Oberhavel, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 47 vom 28.11.2012 S. 1659
- Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Prignitz-Oberhavel, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1321

- Sachlichen Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie, Abschnitt Freiraum“ der RPG Prignitz-Oberhavel, 2. Entwurf mit Satzungsbeschluss vom 21.11.2018
- Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der RPG Prignitz-Oberhavel, Entwurf vom 08.06.2021

Im LEP-HR wird den Gemeinden mit Eigenentwicklung eine Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) zugestanden, sodass Walsleben bei 771 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 0,77 ha, aufgerundet 0,8 ha, zusätzliche Wohnbaufläche hat.

### **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.).

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ trifft der Regionalplan keine Aussagen.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Walsleben verfügt seit dem 30.06.2004 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für das Satzungsgebiet eine private Grünfläche dargestellt. Baurechtlich ist auch nicht gefordert, dass sich eine Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickeln muss. 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. Im Rahmen einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walsleben wird die Darstellung entsprechend angepasst und in Wohnbaufläche geändert.

### **4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes**

Das Straßendorf Walsleben ist durch eine besondere Siedlungsstruktur mit einer Nord-Süd-Straßenverbindung und einer Ost-West-Straßenverbindung geprägt, wodurch der Siedlung eine „gewachsene Ortsmitte“ fehlt. Weiterhin ist der Ort durch die Bundesautobahn A24 getrennt.

Der historische Ortskern von Walsleben erstreckt sich entlang der Dorfstraße und der Bergstraße. Die Walslebener Mühle im Norden des Ortes war ebenfalls Bestandteil seiner frühzeitlichen Entwicklung.

Walsleben weist an vielen Stellen den Nutzungscharakter von Wohnen im ländlichen Raum auf, wobei sich die ländliche Prägung eher durch heutige Hobby-Landwirtschaft oder landwirtschaftlichen Nebenerwerb zeigt sowie durch die noch erhaltenen Hofstrukturen, die bis zur Bildung der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) Betriebsstätten für Landwirte im Haupt- oder Nebenerwerb waren. Nach dem Beitritt der Länder der DDR zur Bundesrepublik Deutschland haben sich dort aber keine „Wiederansiedlungen“ von landwirtschaftlichen Betrieben ergeben. So ist die historische Baustruktur, vor allem beidseitig der Dorfstraße, zwar eine „dörfliche Baustruktur“, aber im Sinne der real vorhandenen Nutzung der Gebäude, beurteilt nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung (BauNVO), kein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Der Ortsteil kann von wenigen Ausnahmen abgesehen eher im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes bzw. Kleinsiedlungsgebietes eingestuft werden. Denkbar ist auch die Einstufung der Ortsmitte als die neu definierte Art der baulichen Nutzung MDW gemäß § 5a BauNVO als „Dörfliches Wohngebiet“.

Das Satzungsgebiet befindet sich im östlichen Teil Walslebens, östlich der Bundesautobahn A24. Zentrale Achse dieses Teils von Walsleben ist als frühere Kreisstraße die Bahnhofstraße, die als historische Ortsverbindung den Ortskern mit dem früheren Bahnhof an der Bahnstrecke Neuruppin – Wittstock verband. Das Plangebiet ist durch die westlich und nordwestlich angrenzende Bebauung vorwiegend in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Alte und neue Bebauung wechseln sich in diesem Teil von Walsleben ab. In der Bahnhofstraße 11 befindet sich ein leerstehender Wohnblock in dem zu früheren Zeiten Erntehelfer untergebracht waren. Etwa 300 m östlich des Satzungsgebietes befindet sich der Haltepunkt Walsleben auf der Strecke des Prignitz-Express (RE 6), der von Wittenberge bis nach Berlin-Gesundbrunnen verkehrt. Direkt nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich ein kleineres Waldareal. Südlich verläuft die Kreisstraße K 6807, in diesem Teilbereich als Neuruppiner Straße, dahinter schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. (Nord-)Westlich des Satzungsgebietes grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Walsleben, hier mit der Hausnummer Bahnhofstraße 20, an. Da das Satzungsgebiet über die Bahnhofstraße erschlossen wird, werden die Hausnummern der Bahnhofstraße künftig hier fortgeführt.

Mit einer Größe von 5.060 qm schließt das Satzungsgebiet die Flurstücke 537, 539 (tlw.) und 598 der Flur 2 der Gemarkung Walsleben sowie einen Teil des Straßenflurstücks 703 der Flur 2 der Gemarkung Walsleben ein. Der künftig bebaubare Bereich der Ergänzungssatzung stellt sich bisher als Ruderalflur dar und ist relativ eben.

Die das Satzungsgebiet erschließende gemeindeeigene Bahnhofstraße stellt sich als eine mit Asphalt befestigte Straße dar.

## **5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung**

### **5.1 Planungskonzeption**

Das Satzungsgebiet stellt eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im (nord-)östlichen Siedlungsbereich von Walsleben dar und soll der Wohnnutzung dienen.

Westlich des Satzungsgebietes reicht der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Walsleben bis in den westlichen Teil des Flurstückes 539 der Flur 2 der Gemarkung Walsleben hinein. Der östliche Teil des Flurstückes 539 sowie die östlich angrenzenden Flurstücke 537 und 598 befinden sich jedoch bisher im nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilenden

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 o.g. Flurstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Walsleben, mittels Aufstellung einer so genannten Ergänzungssatzung, einbezogen werden.

Die Ergänzungsfläche wird über die im Außenbereich befindliche östliche Grundstückshälfte des Flurstückes 539 und die östlich daran angrenzenden Flurstücke 537 und 598 festgesetzt. Darüber hinaus bezieht sie den nördlich der genannten Flurstücke befindlichen Teil des Flurstückes 703 (Bahnhofstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit ein. Hier können 2 Baugrundstücke in einzeiliger Bebauung entstehen. Bei Bedarf ist auch die Schaffung von 3 kleineren Grundstücken denkbar, auf denen jedoch lediglich Gebäude mit geringer Grundfläche entstehen könnten. Der südliche und östliche Teil des Satzungsgebietes wird, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als private Grünfläche festgesetzt. Davon wird der südöstliche - parallel zur Neuruppiner Straße verlaufende - Teil mit einem Anpflanzgebot belegt. Hier soll über eine 5 m breite Hecke ein Teil des ökologischen Ausgleichs geschaffen werden. Da eine Anbindung der Grundstücke an die Kreisstraße nicht zulässig ist, stellt diese Hecke eine durchgehende natürliche Abgrenzung zwischen den Wohngrundstücken und der Kreisstraße dar.

Das Satzungsgebiet hat insgesamt eine Größe von 5.060 qm, von denen 1.771 qm als öffentliche Verkehrsfläche und 741 qm als private Grünfläche festgesetzt werden. Die künftig zusätzlich überbaubare Fläche ist entsprechend 2.548 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 Walsleben nutzt diese Möglichkeit, indem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen 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 703 der Flur 2, die Bahnhofstraße, gesichert. Dieser nördlich des Satzungsgebietes verlaufende Abschnitt der Bahnhofstraße (Flurstück 703 tlw.) 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 zur Neuruppiner Straße (K 6807) gelegenen Grundstücksteilen innerhalb der Ergänzungsfläche und auf dem Flurstück 267/3, südlich der Neuruppiner Straße, erfolgen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „Walsleben-Ost“ wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 2.548 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 637 qm, die mit baulichen Hauptanlagen innerhalb der Baufläche überbaut werden darf. Zusätzlich darf diese Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO um 50 v. H., hier also bis zu 318,5 qm, überschritten werden, so dass innerhalb der Wohnbaufläche insgesamt eine maximale Versiegelung von 955,5 qm zulässig ist.

Die überbaubare Fläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen festgesetzt. Um die Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB zur Einfügung in die nähere Eigenart der Umgebung zu beachten, wird die überbaubare Fläche im vorderen Grundstücksbereich ausgehend von der Erschließung über die Bahnhofstraße festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können unter Einhaltung der Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung auch außerhalb des Baufensters jedoch innerhalb der Baufläche gebaut werden. Die Baugrenze wird im westlichen Teil bis an die östliche Gebäudeseite des Gebäudes der Bahnhofstraße 20 gezogen, welches sich in der Realität als Garage darstellt, um dem Eigentümer des Flurstückes 539 eine bauliche Neuordnung seines Grundstückes zu ermöglichen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist darauf geachtet worden einen mindestens 15 m breiten Abstand der Baugrenze zur Fahrbahnkante der Kreisstraße einzuhalten.

Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl und den grünordnerischen Festsetzungen erfolgen noch, zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsbildes, gestalterische Festsetzungen zu Dachneigungen. Grundsätzlich wird für die Hauptgebäude für die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. Beim Bau eines 2. Vollgeschosses muss die Dachneigung mindestens 35° betragen. Mit diesen gestalterischen Festsetzungen soll der Bau von Stadtvillen bzw. sogenannter „Toskanahäuser“ (2 Vollgeschosse unter einem relativ flachen Dach) vermieden werden, da sich eine derartige Bauform nicht in die vorhandene Baustruktur und somit das Ortsbild einfügen würde.

Bei dem Bau von Hartdächern sind nur Materialien in Rot, Braun, Schwarz oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig. Damit soll der Eindruck einer zu „bunten“ Siedlung vermieden werden.

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

Die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. In der Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser mit einem („richtigen“) Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss (ein Vollgeschoss unter der Dachschräge).

Daher sind in der Ergänzungsfläche maximal 2 Vollgeschosse zulässig, das zweite Vollgeschoss allerdings nur unter einer Dachschräge. Somit fügen sich die zukünftigen Gebäude in der Ergänzungsfläche in die Strukturen der süd- und nordöstlich umgebenden Einfamilienhäuser ein. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Landesbauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Somit ist aber auch sichergestellt, dass über diese 2 Vollgeschosse hinausgehend kein weiterer hoher Dachraum entstehen kann, wo nochmals ein zusätzlicher Dachausbau erfolgen könnte.

*Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5), wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 (2) „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf*

*Landesebene verweist. Daher wird in dieser Planung weiterhin der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.*

### **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 der Bahnhofstraße (Flurstück 703, Flur 2) erschlossen.

Die Bahnhofstraße ist als Asphaltstraße hergestellt, die an ihren Rändern mit Betonplatten ergänzt wurde. Die Bahnhofstraße war einst die Kreisstraße, die in den östlichen Ortskern von Walsleben führte. Im Zuge des Baus der Autobahnbrücke erhielt die Kreisstraße etwas weiter südlich jedoch eine neue Führung.

Die Bahnhofstraße bindet an die Kreisstraße K6807 an, die im östlichen Teil des Ortes Walsleben als Neuruppiner Straße verläuft. Über die Kreisstraße K6807 ist in 9 km südöstlicher Richtung das Mittelzentrum Neuruppin zu erreichen.

### **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 der Bahnhofstraße kann fahrbahnbegleitend über Versickerungstreifen stattfinden.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

2. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung hat über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.

3. Die Pläne zur Erstellung oder wesentliche Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung oder die private Abwasserbeseitigung von befestigten gewerblichen Flächen, die größer als drei Hektar sind und die unmittelbar in ein Gewässer einmünden, bedürfen nach § 71 Abs. 1 BbgWG der Anzeige bei der Wasserbehörde.

4. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).

5. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

### **5.5.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser**

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

In seiner Stellungnahme vom 29.08.2022 teilte der Zweckverband mit:

*„In der Bahnhofstraße befinden sich nur öffentliche Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes. In der Straße vor der Ergänzungsfläche befindet sich jedoch keine öffentliche Trinkwasserleitung.“*

*Öffentliche Schmutzwasserleitungen des Zweckverbandes sind in der Bahnhofstraße nicht vorhanden. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über abflusslose Sammelgruben.*

*Zur Zeit plant der Zweckverband die Schmutzwassererschließung der Bahnhofstraße. Die Erschließung der Ergänzungsfläche soll dabei mit berücksichtigt werden.*

*Bei Zustimmung durch die Verbandsversammlung ist die Erschließung 2023 vorgesehen.*

*Die Grundstücke können an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden. Nach jetzigem Stand ist davon auszugehen, dass dafür entsprechende Erschließungsvereinbarungen zur Kostenübernahme zwischen Zweckverband und den Eigentümern abzuschließen sind.*

*Dann kann die Erschließung der Grundstücke mit Trinkwasser erfolgen, um die Trinkwasserversorgung durch den Zweckverband zu gewährleisten.“*

### **5.5.3 Löschwasserversorgung**

Trägerin des Brandschutzes ist das Amt Temnitz.

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 Grundschatzes 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 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises teilte in ihrer Stellungnahme vom 27.07.2022 mit:

*„Der ausgewiesene Löschwasserbedarf wird bestätigt. Er ist aus einem Löschumkreis von 300 m abzudecken. Auf die Zuständigkeit des Amtes Temnitz als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes § 3 wird verwiesen.“*

### **5.5.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die E.DIS AG teilte mit Stellungnahme vom 20.07.2022 mit, dass sich im Geltungsbereich Gasanlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH befinden. In den Baugrenzen zur Errichtung

von Wohngebäuden auf den Flurstücken 537, 539 und 598 befinden sich jedoch keine Anlagen der E.DIS Netz GmbH.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 15.08.2022 mit, dass sich im Satzungsgebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen gewährleistet bleiben. Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Telekommunikationsleistungen ist grundsätzlich möglich.

## **5.6 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten**

Derzeit sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Altlastverdachts- bzw. Altlastflächen oder Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Auch auf dem für die externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flurstück 267/3 sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen 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 „Walsleben-Ost“ 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.

## 5.8 Belange des Immissionsschutzes

Das Landesamt für Umwelt teilte in seiner Stellungnahme vom 05.08.2022 mit, dass der Ergänzungsbereich geprägt ist „durch die Geräuscheinwirkungen der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Windenergieanlagen (WEA) sowie durch das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Bundesautobahn BAB 24 und den Gleisanlagen“. In der Schlussabwägung zur vorliegenden Ergänzungssatzung wurden diese Immissionsquellen thematisiert und planungsrechtlich eingeordnet:

*„Als die BImSch-Anträge zur Errichtung der Windenergieanlagen gestellt wurden, war die Fläche der Ergänzungsfläche in der damaligen Fassung des Flächennutzungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Daher war es bei dem Schallgutachten als Anlage zum Bauantrag für die WEA erforderlich diese FNP-Darstellung bereits zu beachten und hier von einem zukünftigen WA-Gebiet auszugehen. Die Baufläche der Ergänzungssatzung geht nicht über die damalige Wohnbauflächendarstellung hinaus, sodass hier davon ausgegangen werden kann, dass durch den Betrieb der WEA an den Immissionsorten in den neuen Wohngebäuden in der Ergänzungsfläche die Richtwerte für WA-Gebiete eingehalten werden.“*

*Bezüglich der möglichen Schallemissionen von der A24 ist auf folgendes hinzuweisen:*

*In westlicher Richtung ist die A24 vollkommen durch die bebaute Ortslage abgeschirmt, in südwestlicher Lage schirmt eine kleine Waldfläche südlich der K6807 (Kreisstraße) die freie Schallausbreitung von der A24 ab. In südlicher Richtung ist es über eine freie Ackerfläche eine Entfernung bis 500m zur A24, die dort gegenüber der Geländehöhe der Ergänzungsfläche in leichter Tieflage liegt. Weiterhin ist auf der A24 eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 130 km/h und es gibt keine Ein- und Ausfahrten von der A24 in diesem Bereich. In der Zusammenfassung ist festzustellen, dass von der A24 keine störenden Emissionen auf das neue Baugebiet einwirken.*

*Bezüglich des potenziellen Bahnlärms von der 200 m entfernten Bahnstrecke der Regionalbahn 6, Berlin-Neuruppin-Wittstock-Wittenberge ist festzustellen, dass sowohl das östlich und nordöstlich befindliche Wäldchen sowie die bereits dahinter – direkt an der Bahnlinie – liegende Wohnbebauung eine lärmabschirmende Wirkung haben. Weiterhin befindet sich 200 m östlich direkt auf Höhe der Ergänzungsatzung der Haltepunkt Walsleben. Daher verkehren die Züge, die pro Richtung derzeit einmal die Stunde passieren, in diesem Streckenabschnitt lediglich mit geringer Geschwindigkeit. Von Schallimmissionen, die die Schutzansprüche des geplanten Wohngebietes verletzen, ist demzufolge nicht auszugehen.*

*Der Schattenwurf der Windenergieanlagen wurde bereits im Rahmen der BImSch-Genehmigung berücksichtigt. Wie bereits beschrieben war die Ergänzungsfläche seinerzeit bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass diese Fläche hinsichtlich der Verschattung ebenso berücksichtigt wurde wie die Flächen 60 m südwestlich und 180 m östlich des Satzungsgebietes, welche in dem BImSch-Genehmigungsbescheid Nr. 029.00.00/04 Erwähnung finden (IP16 und IP17).“*

## 6.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Satzungsgebiets erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Bebaubare Fläche (Baugebiet) in der Ergänzungsfläche	2.548 qm
2. Öffentliche Verkehrsfläche	1.771 qm
3. Private Grünfläche	741 qm
<i>davon Anpflanzgebot</i>	<i>426 qm</i>
<b>Gesamtfläche Satzungsgebiet</b>	<b>5.060 qm</b>

## 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

Die Gemeinde Walsleben im Amt Temnitz liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, etwa 10 km nordwestlich der Kreisstadt Neuruppin. Der Ortskern von Walsleben befindet sich südwestlich der Autobahn A 24. Nordöstlich der A 24 befindet sich ein weiterer kleinerer Teil der Ortslage von Walsleben, der den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung hat. Die landschaftliche Umgebung Walslebens ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wiesen und Felder.

Die ca. 0,5 ha große Ergänzungsfläche befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage, nördlich der Neuruppiner Straße und umfasst neben den Flurstücken 539 (teilw.), 537 und 598 auch teilweise das Straßen-Flurstück 703 der Flur 2 der Gemarkung Walsleben. Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße erschlossen, welche von der Neuruppiner Straße abzweigt.

Östlich der Ergänzungsfläche befindet sich bestehende Einfamilienhausbebauung. Nördlich schließt eine Waldfläche an.

Die Ergänzungsfläche selbst stellt sich als Ruderalflur dar. Der östliche Bereich der Fläche wird durch das konkurrenzstarke Landreitgras dominiert, welches sich Richtung Westen ausbreitet.

Entlang der Bahnhofstraße steht zum Teil alter Baumbestand (Eichen), der auf die frühere Bedeutung der Straße als Verbindung nach Neuruppin verweist. Zusätzlich ist jüngerer Baumbestand entstanden (vor allem Birken, Ahorne und Robinien) sowie Robinienaufwuchs.

Im Südwesten der Ergänzungsfläche ist ein Teilbereich in Gartennutzung (Gemüsegarten).

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

- Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur (RS - 032001)
- Gärten (PGE - 10111)
- Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ – 12261)
- Laub- und Nadelmischbestand (WFS - 08580)
- Intensivacker (LI – 09130)
- Asphaltstraße (OVSB – 12612)

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 Ruderalflur überplant, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biotope vorliegt. Dennoch wird die vorhandene Biotopstruktur auf dieser Fläche durch die Realisierung der Bebauung und die Anlage von Gärten verändert. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung verringert werden.

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) Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe. Die Gehölze entlang der Bahnhofstraße unterliegen teilweise diesem Schutz (Eichen, einige Birken und der ältere Robinienbestand). Der jüngere Gehölzbestand und der Robinienaufwuchs sind nicht geschützt.

Um einen erheblichen Eingriff in den Gehölzbestand auszuschließen, sind die Einfahrten zu den künftigen Baugrundstücken so zu platzieren, dass Bäume mit einem Stammumfang größer 60 cm nicht gefällt werden müssen. Der kleinteilige Verlust des jüngeren Gehölzaufwuchses stellt keinen erheblichen Eingriff dar.

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 2022 grundsätzlich abgeschätzt:

#### ***Brutvögel***

Geeignete Freiflächen für Freiflächenbrüter sind aufgrund der geringen Größe der Ergänzungsfläche und des umgebenden Vegetationsbestandes sowie der Insellage der Fläche zwischen den Verkehrsflächen (Bahnhofstraße, Neuruppiner Straße) nicht vorhanden. Es wird eingeschätzt, dass ein Potential für Freiflächenbrüter und damit ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG nicht gegeben ist.

Die mehrschichtige Gehölzstruktur entlang der Bahnhofstraße im Norden der Ergänzungsfläche enthält einige Altbäume, die Habitatpotential für Höhlenbrüter aufweisen. Die Gehölze stehen entlang der Grenzen der künftigen Baugrundstücke. Einfahrten müssen so platziert werden, dass der Altbaumbestand erhalten bleibt und lediglich untermaßige Jungbäume sowie Gehölzaufwuchs gerodet werden muss. Damit werden die Altbäume nicht überplant, so dass hier von einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG nicht ausgegangen wird.

Aufgrund des Gehölzvorkommens im Norden der Ergänzungsfläche und nördlich angrenzend ist ein Potential für Brutmöglichkeiten für Baum- und Gebüschbrüter vorhanden. Aufgrund der Insellage der Ergänzungsfläche zwischen den Verkehrsflächen und der westlich benachbarten Wohnnutzung wird von einer eher kommunen 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. Bei notwendiger Fällung einzelner Bäume bzw. Rodung eines Teils des Gehölzaufwuchses ist der zugelassene Fällzeitraum (01.10. bis 28.02. jeden Jahres) zu beachten.

Es wird davon ausgegangen, dass die potentiell im nördlich angrenzenden Waldbereich vorkommenden Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Explizierte Kartierungen des Brutvogelvorkommens erfolgten nicht.

#### ***Fledermäuse***

Die innerhalb der Ergänzungsfläche vorhandenen Gehölze weisen ein Habitatpotential als frostfreies Winterquartier (Altbäume) sowie als Zwischen- und/oder Sommerquartier (z.B. Asteinfaltungen) für Fledermäuse auf.

Die Altbäume sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten. Für die Fällung untermaßiger Bäume und Rodung von Gehölzaufwuchs ist der zulässige Fällzeitraum einzuhalten, um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

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.

- ➔ Bei Einhaltung des gesetzlich zulässigen Fällzeitraums, laut dem Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit, also im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres, beseitigt werden dürfen, kommt es durch die Planung nicht zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- ➔ Mit der Anlage einer Heckenstruktur im Plangebiet und eines Ackerrandstreifens mit Baumreihe in direkter Nachbarschaft werden hochwertige Lebensräume für die Fauna geschaffen.

### **7.2.3 Schutzgut Boden**

Laut Geologischer Übersichtskarte für das Land Brandenburg ([www.geoportal.brandenburg.de](http://www.geoportal.brandenburg.de)) sind die im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung anstehenden Böden Periglaziale 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. Auch auf dem für die externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flurstück 267/3 sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Ergänzungsfläche weist neben der Verkehrsfläche keine Bestandsversiegelung auf.

Innerhalb der Ergänzungsfläche wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 2.548 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 festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 637 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 318,5 qm, überschritten werden, so dass innerhalb der Wohnbaufläche insgesamt eine maximale Versiegelung von 955,5 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 plangebietsinternen und -externen 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).

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 Walsleben oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung auftreten. Klimatische Änderungen werden sich ausschließlich im mikroklimatischen Bereich innerhalb der Ergänzungsfläche bewegen und kaum spürbare Auswirkungen haben.

- ➔ 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 benachbarte vorhandene Einfamilienhausbebauung und die Lage zwischen den Straßen geprägt. Sie stellt sich derzeit mehrheitlich als Brachfläche dar. Im südlichen Bereich ist eine Gartennutzung ausgezäunt (Nutzgarten). Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit hat die Fläche nicht.

Im Süden der Fläche verläuft parallel zur Neuruppiner Straße ein Radweg. Wegebeziehungen sind durch die Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen durch Immissionen aufgrund der Planrealisierung sind, außerhalb der Bauzeit, nicht zu erwarten.

In der Umgebung der Ergänzungsfläche befinden sich südlich Windenergieanlagen (WEA), sowie westlich die Bundesautobahn BAB 24 und östlich die Gleisanlagen der Regionalbahn RE 6, deren Emissionen zu betrachten sind. Auf diese Belange des Immissionsschutzes wird in Kapitel 5.8 ausführlich eingegangen. Hieraus ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die Handlungserfordernisse im Sinne zusätzlich zu treffender Schutzmaßnahmen bedingen.

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

Die Ergänzungsfläche ist zweiseitig von einer Erschließungsfläche begrenzt. Wohnbebauung ist in der westlichen Nachbarschaft bereits vorhanden. Mit dem geplanten Bau von zwei Einzelhäusern stellt die Planung eine sehr kleinräumige Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Die Planung setzt zum ökologischen Ausgleich ein Anpflanzgebot plangebietsintern fest. Damit wird eine Eingrünung der künftigen Baugrundstücke gewährleistet und die geplante Neubebauung fügt sich stimmig in das Umgebungsbild ein. In direkter Umgebung werden weitere Freiraumelemente mit der Pflanzung einer Baumreihe und der Anlage eines Ackerrandstreifens geschaffen, die das Landschaftsbild positiv prägen.

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

### 7.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Walsleben und Umgebung sind mehrere Bodendenkmäler bekannt. Die Ergänzungsfläche liegt jedoch außerhalb dieser Bodendenkmäler. Einzeldenkmäler sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden.

- ➔ Das Schutzgut ist von der Planung nicht betroffen.

### 7.2.7 Schutzgebiete

Durch Walsleben fließt die Temnitz, die zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Oberes Temnitztal Ergänzung“ (DE 3041-301) gehört. Das Schutzgebiet verläuft durch den westlichen Teil der Ortslage von Walsleben und damit westlich der A 24. Schon alleine aufgrund der Barrierewirkung der Autobahn hat die Planung im östlichen Teil der Ortslage keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

Weitere nationale und europäische Schutzgebiete liegen außerhalb des Wirkraumes der Planung in Entfernungen über 3,0 km.

- ➔ Der Wirkungsbereich der Planung erstreckt sich nicht auf ein benachbartes Schutzgebiet.

## 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)*

Da die Ergänzungsfläche relativ klein ist, kann der ökologische Ausgleich nur teilweise innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Um den Eingriff in den Boden, zumindest teilweise, am Eingriffsort auszugleichen, legt die Planung ein Anpflanzgebot zur Schaffung einer freiwachsenden Gehölzpflanzung entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze parallel zur Kreisstraße fest. Diese Maßnahme wird mit dem Faktor 1:2 bilanziert, so dass durch die Anlage der 426 qm großen Gehölzfläche 213 qm der zulässigen Versiegelung ausgeglichen werden.

Darüber hinaus soll der ökologische Ausgleich benachbart zum Plangebiet südlich der Kreisstraße auf einer derzeit intensiv beackerten landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 267/3, Flur 2, Gemarkung Walsleben) umgesetzt werden.

Hier ist zum einen die Pflanzung von 10 straßenbegleitenden Laubbäumen entlang der Neurupiner Straße und zum anderen die Anlage eines 15 m breiten Ackerrandstreifens vorgesehen.

Der Ackerrandstreifen ist in einer Mindestlänge von 100 qm anzulegen. Diese Maßnahme wird mit dem Faktor 1:3 bilanziert, so dass durch die Anlage des 1.500 qm großen Ackerrandstreifens 500 qm der zulässigen Versiegelung ausgeglichen werden.

Statt der Anlage von 50 qm Gehölzpflanzung für 25 qm der zulässigen Versiegelung (Faktor 1:2) kann 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. So dass durch die Pflanzung der 10 Bäume rechnerisch 250 qm der zulässigen Versiegelung ausgeglichen werden.

*Hinweis:* Der Vorhabenträger ist für die Umsetzung aller intern und extern festgelegten Kompensationsmaßnahmen mit erlangter Rechtskraft der Satzung verantwortlich. Die Umsetzung wird in der vorliegenden Planung bzw. im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Walsleben, vereinbart. Insofern wird die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Vorfeld der späteren Bauantragsverfahren geregelt und die Notwendigkeit den Kompensationsumfang den konkreten Eingriffen auf den einzelnen späteren Baugrundstücken zuzuordnen, entfällt hier.

Nachfolgend wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung tabellarisch gegenübergestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriff</b>	<b>Vermeidung/Minderung/Ausgleich</b>
<b>Pflanzen und Biotope</b>	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig Die Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung wirken multifunktional auch als Aufwertungsmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen/Biotope
<b>Tiere</b>	nicht erheblich kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	zulässigen Fällzeitraum beachten insektenfreundliche Beleuchtung verwenden Ausgleich nicht notwendig Die Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung wirken multifunktional auch als Aufwertungsmaßnahme für den Artenschutz

<b>Boden</b>	Erheblich, Versiegelung durch Bebauung zulässige Neuversiegelung 2.548 qm x 0,375 (GRZ II) = <u>955,5 qm</u> auszugleichender Eingriff	Anpflanzgebot <b>Gehölzpflanzung</b> 426 qm (Faktor 1:2) = 213 qm anrechenbarer Ausgleich <b>Baumpflanzungen</b> 10 Stk. (1 Baum pro angefangene 25 qm Versiegelung) = 250 qm anrechenbarer Ausgleich Anlage <b>Ackerrandstreifen</b> 15 m breit und mind. 1.500 qm groß (Faktor 1:3) = 500 qm anrechenbarer Ausgleich Summe Ausgleich <u>963 qm</u>
<b>Wasser und Klima/Luft</b>	nicht erheblich	Minderung durch Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes Ausgleich nicht notwendig Die Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung wirken multifunktional auch als Aufwertungsmaßnahme für das Schutzgut Klima
<b>Mensch und Landschaftsbild</b>	nicht erheblich	Minderung durch Anpflanzgebot Weiterer Ausgleich nicht notwendig Die externen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung wirken multifunktional auch als Aufwertungsmaßnahme für das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Boden- oder Einzeldenkmale sind nicht betroffen	

#### 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 Walsleben, und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt:

##### **Bauzeitenregelung Gehölzrodung**

Gehölzfällungen und Rodungen dürfen nur außerhalb der Schutzzeiten, also im Zeitraum 01.10. bis 28.02. jedes Jahres durchgeführt werden.

*Begründung:* Zum Schutz der Brutvögel (hier: Baum- und Gebüschbrüter) und der Fledermäuse ist der gesetzlich vorgeschriebene Fällzeitraum einzuhalten.

##### **Anpflanzgebot Gehölzfläche**

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes soll auf einer 426 qm großen Fläche eine 5 m breite freiwachsende, artenreiche, geschlossene Hecke angelegt werden.

Die Bepflanzung der Fläche hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden: Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm und Heister, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen, die Pflanzung der Heister in Einzelstellung. Neben Leitgehölzen sind je nach Pflanzschema Leerstellen im Pflanzraster zu belassen, damit die Gehölze ausreichend Ausbreitungsraum vorfinden. Die Heister sind mit Schrägpfählen zu fixieren.

Es sind Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die langfristige Pflege sollte ein regelmäßiges Auslichten bzw. auf Stock setzen umfassen. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

<b>Artenliste 1</b>		
Empfohlene Gehölze für die Anlage der hohen Landschaftshecke		
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Pflanzqualität</b>
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Heister, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	

**Begründung:** Die Pflanzung erfolgt zum Ausgleich der zulässigen Versiegelung und des damit verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Boden. Gleichzeitig werden ökologisch wertvolle Strukturen für die Fauna als Lebens- und Rückzugsraum verschiedenster Artengruppen geschaffen sowie ein dorftypisches Freiraumelement, dass zur Attraktivitätssteigerung des Landschaftsbildes beiträgt.

### **extern umzusetzende Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs**

#### **Anlage einer Baumreihe**

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 267/3 der Flur 2 in der Gemarkung Walsleben sind parallel zur Kreisstraße 10 Laubbäume zu pflanzen. Die zu verwendende Baumart ist zwischen dem Vorhabenträger, dem Landkreis und dem Amt Temnitz abzustimmen.

Für die Baumpflanzung sind folgende Pflanzqualität und Maßgaben einzuhalten:

- Hochstamm, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm (Baumschulware)
- Verwendung von Wühlmauskörben
- Verwendung von Baumpfählen zum Anbinden der Jungbäume
- Kalken der Baumstämme zur Vermeidung von Frostrissen
- Verbisschutz
- Anlage von vegetationsfreien Baumscheiben, Durchmesser mindestens 2 m

*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 dem Biotopverbund dienen und das Klima positiv beeinflussen. Baumreihen prägen als Freiraumelement das Landschaftsbild positiv.

#### **Anlage eines Ackerrandstreifens**

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 267/3 der Flur 2 in der Gemarkung Walsleben ist in Kombination mit der anzulegenden Baumreihe ein mind. 15 m breiter 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 Maßnahmen:**

Der Vorhabenträger ist für die Umsetzung der internen und externen Maßnahmen verantwortlich. Ihre Realisierung hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Walsleben Ost“ zu erfolgen.

Die Anlage der beschriebenen Pflanzungen sowie deren Entwicklungspflege für die ersten 5 Jahre ist durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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 Walsleben,

und dem Vorhabenträger zu vereinbaren. Der Vertrag ist vor öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Ergänzungssatzung zu schließen.

Die dauerhafte rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen hat durch die Eintragung entsprechender Rechte zugunsten der Gemeinde in Gestalt von Dienstbarkeiten (hier: beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) oder Reallasten im Grundbuch des Flurstücks 267/3 der Flur 2 in der Gemarkung Walsleben zu erfolgen.

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

**Der Nachweis der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist durch die späteren Bauherren den Bauanträgen beizulegen.**

### **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 die 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 Bauherren zu sondieren, inwieweit an dem neuen Gebäude 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 Walsleben am 16.03.2022 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ gefasst.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Walsleben am 30.06.2022 wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ in der Gemeinde Walsleben beschlossen und bestimmt die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchzuführen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4/2022 vom 31. August 2022 für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Planauslegung der Entwurfsunterlagen vom 08.09.2022 bis 10.10.2022 in den Räumen der Amtsverwaltung des Amtes Temnitz.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Walsleben am 26.10.2022 der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ in der Gemeinde Walsleben gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Ergänzungssatzung „Walsleben-Ost“ in der Gemeinde Walsleben im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben tritt die Satzung in Kraft.

Stand Oktober 2022, ergänzt im November 2022 (Kapitel 8)

- Der Amtsdirektor -  
Amt Temnitz

## Fotodokumentation der Ergänzungsfläche und seiner Umgebung Anlage 1 zur Begründung, Bestandsaufnahme 06/2022



*Blick über die Ergänzungsfläche Richtung Süden*



*Westliche Grenze der Ergänzungsfläche*



*Robinienbestand in der westlichen Ergänzungsfläche, außerhalb des Baufensters*



*Vorhandene Gartennutzung*



*Mehrschichtiger Gehölzbestand an der Bahnhofstraße*



*Blick über die Ergänzungsfläche Richtung Südosten*



südliche Grenze der Ergänzungsfläche, Blickrichtung Westen



Kreuzungsbereich Neuruppiner Straße / Bahnhofstraße



südliche Grenze der Ergänzungsfläche, Blickrichtung Osten /  
vorhandener Radweg



Gehölzbestand an der Grenze zu den Baugrundstücken



Bahnhofstraße, Blickrichtung Westen