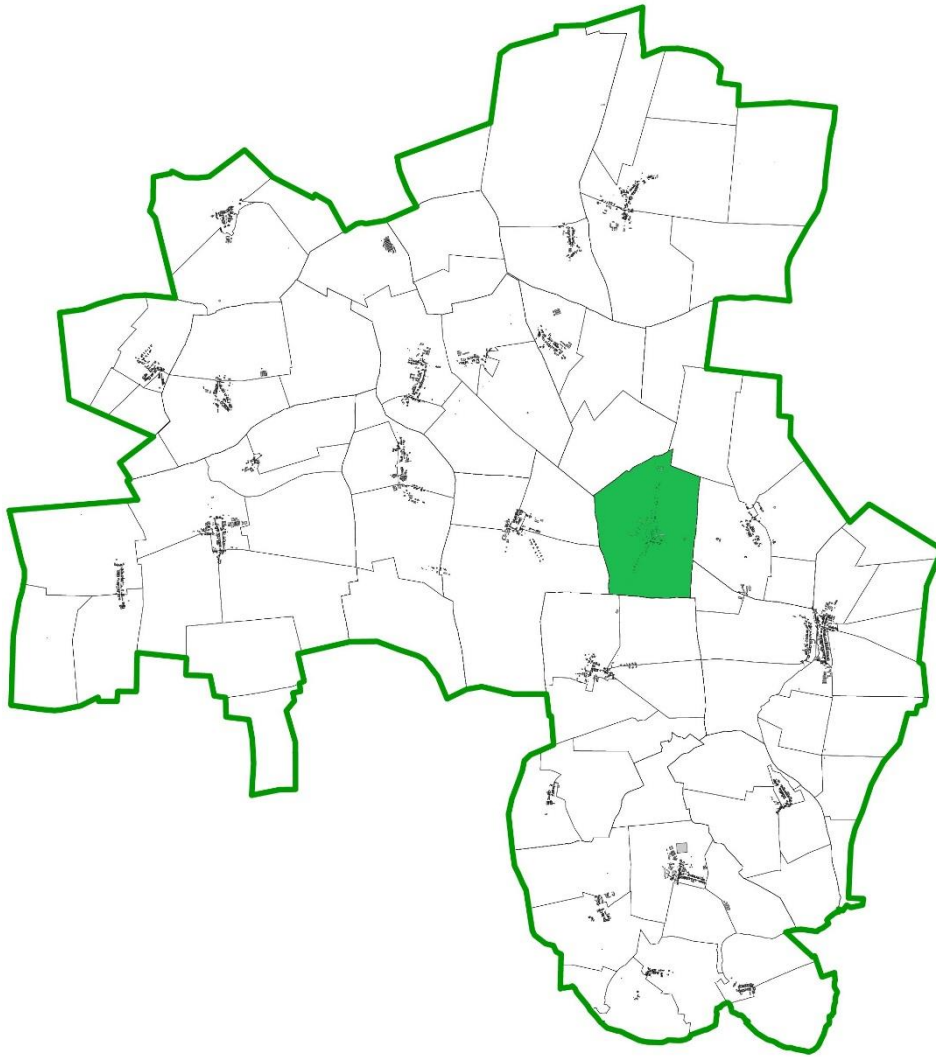


Ergänzungssatzung
der Gemeinde Niederer Fläming



Ortsteil Nonnendorf

Begründung
Entwurf
Stand: August 2024

Bruckbauer & Hennen GmbH
Schillerstraße 45
14913 Jüterbog

Inhalt

1. Allgemeine Begründung	3
1.1 Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung	3
1.2 Bestehende Planungen / vorbereitende Bauleitplanung	4
2. Begründung	5
2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2.2 Bestandsdarstellung	6
2.4 Gesamtkonzeption/ Entwicklung aus der Ortslage	7
2.5 Plangrundlage	8
3. Satzung	9
3.1 Geltungsbereich	9
3.2 Zulässigkeit von Vorhaben	9
3.3 Art der baulichen Nutzung	9
3.4 Erschließung/Versorgung	9
3.5 Denkmalschutz	9
3.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	10
4. Belange der Umwelt	11
4.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	11
4.1.1 Biologische Vielfalt, Schutzgebiete	11
4.1.2 Schutzgut Mensch	11
4.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	11
4.1.4 Schutzgut Boden	13
4.1.5 Schutzgut Wasser	14
4.1.6 Schutzgut Luft und Klima	14
4.1.7 Schutzgut Landschaft	14
4.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
4.2 Ermittlung des Eingriffs und Festlegungen von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bilanzierung)	14
4.2.1 Voraussichtliche artenschutzrechtliche Betroffenheit	14
4.2.2 Boden	15
Anhang	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächenabgrenzung der Ergänzungssatzung mit Größen	4
Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP	5
Abbildung 3: Luftbild der Ortslage Nonnendorf	6
Abbildung 4: Fotos der Ergänzungsbereiche (Erschließung, Ackerbrache)	7
Abbildung 5: Ortslage Nonnendorf mit Ergänzungsbereich (ALK)	8
Abbildung 6: Bodendenkmal in der Ortslage Nonnendorf, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0	10
Abbildung 7: Allee entlang des Wiepersdorfer Weges	12
Abbildung 8: Biotoptypen, @GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0	12

1. Allgemeine Begründung

1.1 Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde im Rahmen einer Ergänzungssatzung einzelne Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Eine entsprechende Satzung dient den Gemeinden als Planungsinstrument in einem Gebiet, in dem die Gemeinde Baurecht schaffen will und die städtebauliche Entwicklung keine oder nur in einzelnen Bereichen über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehende Regelungen erfordert. Sie ist für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs einsetzbar, was sich aus dem Begriff „einzelne Außenbereichsfläche“ ergibt.

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich durch Satzung einbezogen werden sollen, müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Es kommt darauf an, dass die einzubeziehenden Flächen an die baulich geprägten Flächen angrenzen.

Während im Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) die Prägung von mindestens zwei, oft mehr Seiten erfolgt, prägt beim Angrenzen in der Regel nur eine Seite. Zudem ist es nicht erforderlich, dass der vorhandene, im Zusammenhang bebaute Bereich "homogen" bebaut ist; denn dann wäre eine Ergänzungssatzung weder bei Mischgebieten noch bei Dorfgebieten möglich.

Es muss berücksichtigt werden, dass die Prägung einer unbebauten Fläche durch eine benachbarte Bebauung das wesentliche Kriterium für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist, deshalb ist auch nur eine geringe Erweiterung in den Außenbereich möglich. Dies kann z.B. der Fall sein bei Grenzvereinfachung, bei Grundstücken, die als sogenannter Außenbereich im Innenbereich bewertet werden, oder bei Flächen, die auf der gegenüberliegenden Seite einer einseitig bebauten Straße liegen.

Der Wiepersdorfer Weg in der Ortslage Nonnendorf, Gemeinde Niederer Fläming, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ausschlaggebend hierfür ist die einheitliche Nutzung und die Ähnlichkeit der Baukörper in der Straße. Die in den Innenbereich einzubeziehenden Bereiche in der Größe von ca. 1,8 ha schließen sich jeweils nördlich und südlich an vorhandene Bebauung an. Er grenzt zudem an die einseitig bebaute und voll erschlossene Straße „Nonnendorf – Wiepersdorfer Weg“.

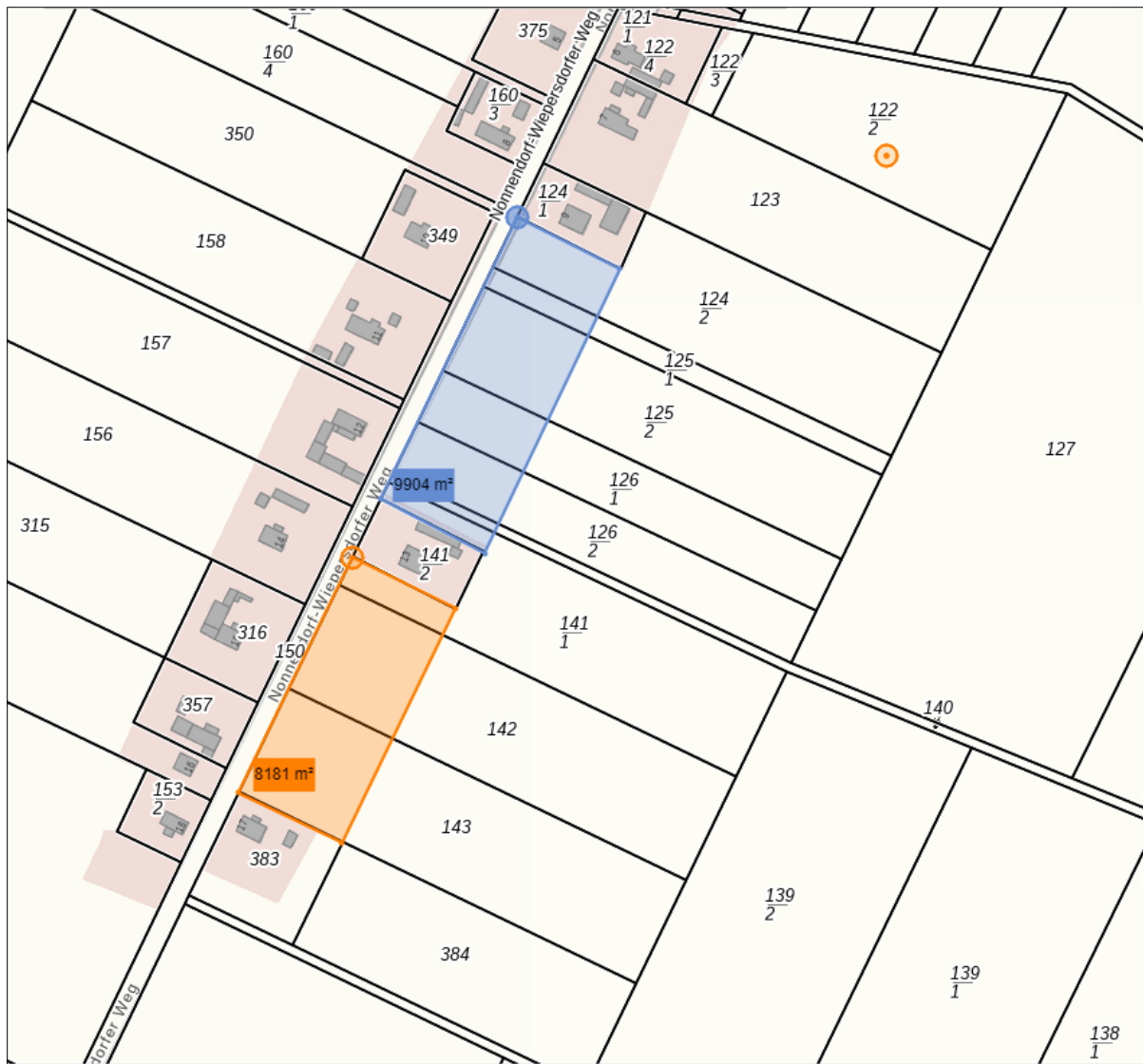


Abbildung 1: Flächenabgrenzung der Ergänzungssatzung mit Größen

1.2 Bestehende Planungen / vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederer Fläming ist mit dem Bescheid 61.07.02/05 vom 23.02.2005 genehmigt worden. Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 vom 26.03.2005.

Im Ortsteil Nonnendorf besteht ein Bebauungsplan für eine Biogasanlage nördlich der Ortslage. Ansonsten gelten keine weiteren verbindlichen Satzungen.

Der durch die Ergänzungssatzung betroffenen Bereiche sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Satzung wird aus dem dargestellten Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP

2. Begründung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des Siedlungsdruckes in den Ballungszentren Berlin und Potsdam verlagert sich die Baulandentwicklung auch in die südlichen Regionen bis in die Gemeinde Niederer Fläming.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung das in § 1 Abs. 5 allgemeine Ziel der vorrangigen Innenentwicklung befolgt. Allerdings sind im Ortsteil Nonnendorf keine verfügbaren Flächen für die Innenentwicklung vorhanden. Aus diesem Grund soll maßvoll Fläche zur Verfügung gestellt werden, die (Wohn)Baumaßnahmen im Maßstab der vorhandenen Bebauung zulassen.

Ziel der Gemeinde ist eine harmonische Siedlungsentwicklung ohne Neuausweisung von unorganischen Siedlungsflächen. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen potenzielle Siedlungsflächen im Süden des Ortsteils Nonnendorf entlang des einseitig bebauten Wiepersdorfer Weges einbezogen und für eine Bebauung zugelassen werden.

2.2 Bestandsdarstellung

Nonnendorf liegt relativ zentral in der Gemeinde Niederer Fläming, die dem Amt Dahme/Mark zugehörig ist.

Der Ortsteil Nonnendorf stellt einen im Zusammenhang bebauten Ort dar. Das ursprünglich in Nord-Süd-Richtung entstandene Straßendorf wird in der Neuzeit durch die Bundesstraße 102 in Ost-West-Richtung gekreuzt. Flächen im südlichen Bereich entlang des einseitig bebauten Wiepersdorfer Weges sind für die Bebauung vorgesehen.

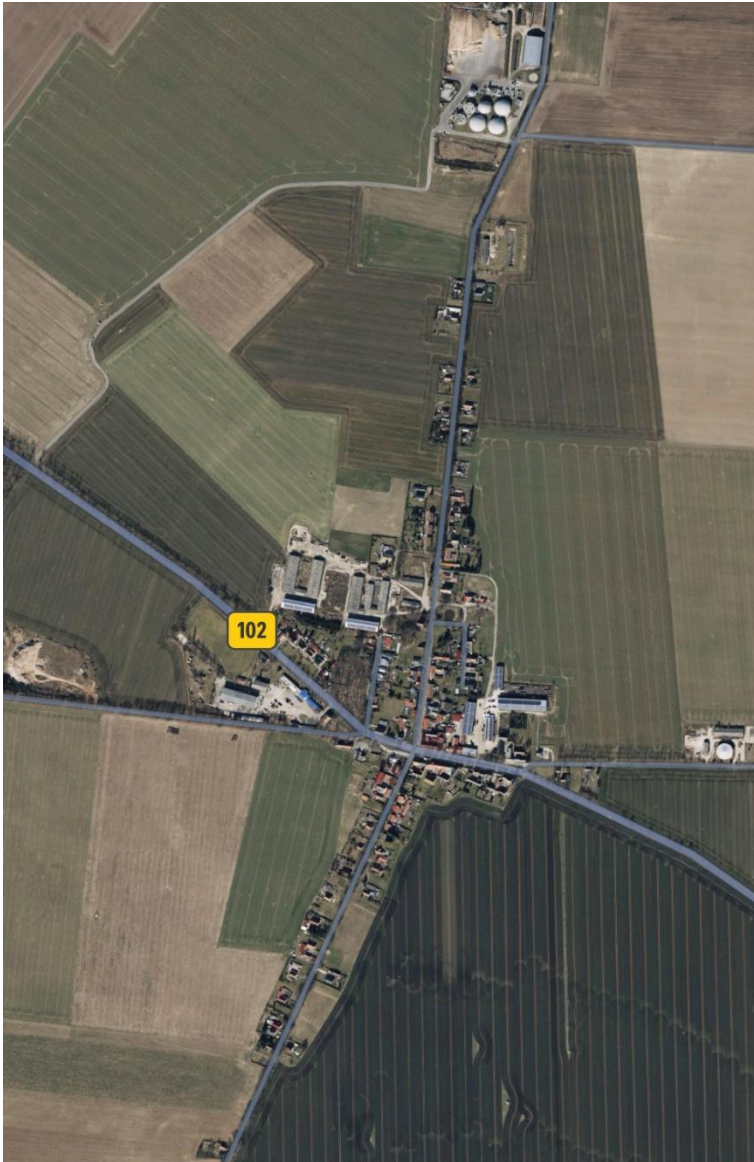


Abbildung 3: Luftbild der Ortslage Nonnendorf

Nonnendorf wird 1235/53 als „Nannendorf“ erstmals erwähnt. 1459 wird der Ort als wüste Feldmark bezeugt. Im Jahre 1538 war die wüste Kirche noch zu sehen. Seit 1691 erfolgt der Neuaufbau des Dorfes. 1722 wird Nonnendorf als ein Rittergut mit Herrenschäferei und Dreschhäusern erwähnt. Im Jahre 1777 sind keine angesessenen Einwohner in Nonnendorf vorhanden. 1800 wird es als Rittergut ohne Untertanen bezeichnet. 1900 sind 23 Wohnhäuser im Ort vorhanden. Nonnendorf war um die Jahrhundertwende im Besitz der von Siemens, die maßgeblich die Baustruktur beeinflussten. Bis zum Jahre 1964 befand sich eine Haltestation der Kleinbahn (Jüterbog - Dahme) im Ort.

Nonnendorf befindet sich auf der östlichen Fläminghochfläche und wird durch die Bundesstraße 102 zerschnitten. Die direkte Umgebung ist von Ackerflächen geprägt. Die Baustruktur ist vielseitig, neben

den typischen Vierseithöfen im historischen Ortskern prägen Einfamilienhäuser am Schlenzer Weg und am Wiepersdofer Weg die nach Norden und Süden bandartige Erweiterung der Ortslage. Das „Siemenshaus“ dokumentiert noch die Geschichte des Dorfes als Gutsdorf. Nahezu alle Dorfausgangsstraßen sind mit Alleen gesäumt.

Die Bereiche der Ergänzungssatzung befinden sich im südlichen Bereich der Ortslage und umfassen Ackerbrachen. Durch die jeweils nördlich und südlich sowie westlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen und Grundstücksstrukturen liegt eine entsprechende bauliche Prägung der Fläche vor. Die vorhandene Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern mit Nebengelassen bzw. kleineren dörflichen Hofstrukturen.



Abbildung 4: Fotos der Ergänzungsbereiche (Erschließung, Ackerbrache)

2.4 Gesamtkonzeption/ Entwicklung aus der Ortslage

Aufgrund des aktuellen Bedarfs soll eine Fläche von ca. 1,8 ha in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB Nonnendorf einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist, am südlichen Ortsrand eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Durch die Planung soll der Bedarf nach Wohnbauflächen gedeckt und ein Abwandern der jungen Generation verhindert werden. Übergeordnetes Ziel ist die Stärkung des ländlichen Raums.

Die Außenbereichsflächen in Größe von ca. 1,8 ha, die in den Ortsteil durch Satzung einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die einzubeziehenden Flächen grenzen an den Ortsteil, dem sie einverleibt werden, an. Durch die vorhandene Bebauung des Wiepersdorfer Weges ist die entsprechende Prägung für die zukünftige Bebauung ablesbar. Eine Bebauung soll maximal in einer Tiefe von etwa 60 m vom Straßenflurstück möglich sein.

Die Außenbereichsfläche in Nonnendorf, die in den Bereich nach § 34 BauGB einbezogen werden soll, grenzt unmittelbar an bebaute Bereiche gem. § 34 BauGB an. Diese befinden sich sowohl jeweils nördlich und südlich als auch westlich gegenüber an einer einseitig bebauten Straße. Eine Erschließung ist durch eben diese Straße „Wiepersdorfer Weg“ gewährleistet.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit den Festsetzungen des Ergänzungsbereiches gewährleistet.

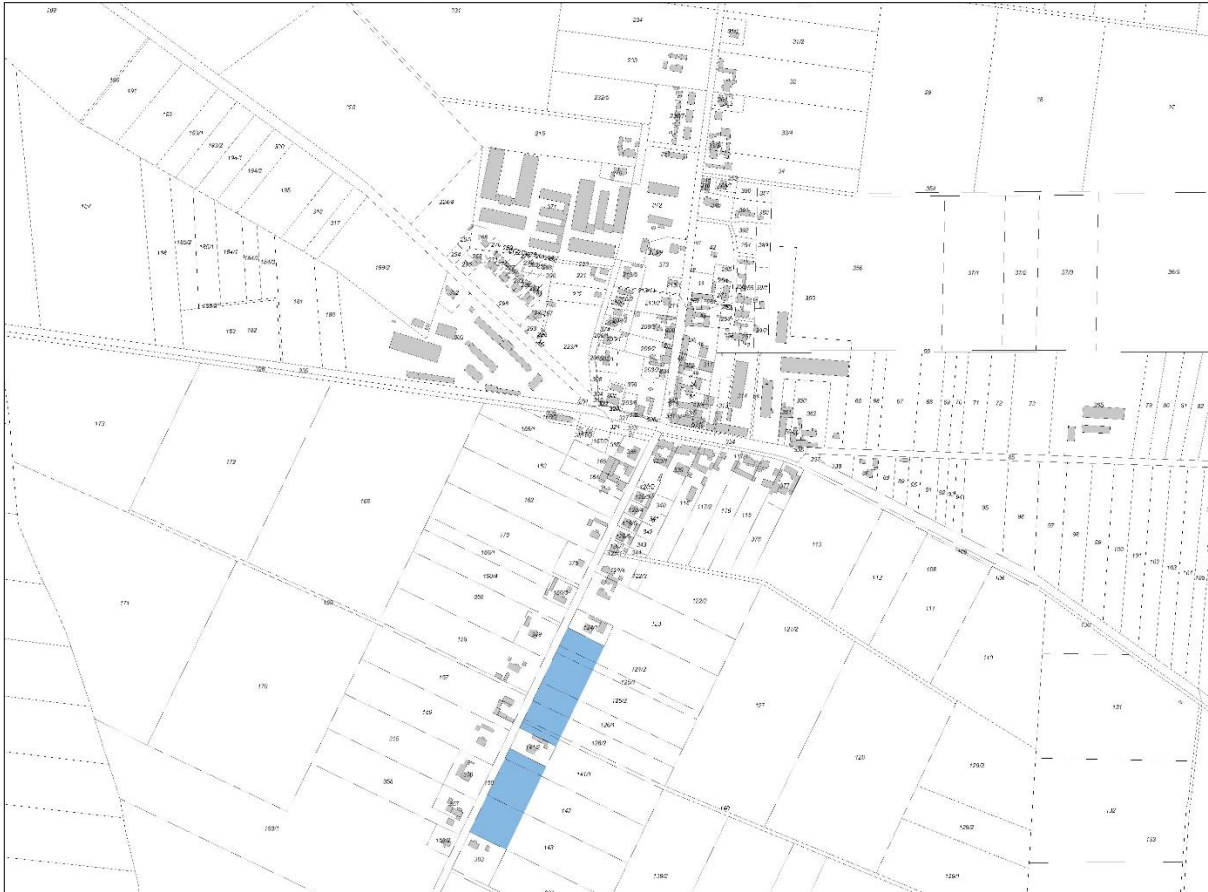


Abbildung 5: Ortslage Nonnendorf mit Ergänzungsbereich (ALK)

2.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Erstellung der Ergänzungssatzung diente das Automatisierte-Liegenschaftskataster (ALK).

3. Satzung

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke (je tlw.) 124/2, 125/1, 125/2, 126/1, 126/2, 140, 141/1, 142 und 143 der Flur 1 in der Gemarkung Nonnendorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 18.000 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:1.000.

3.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen dieser Satzung Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt.

§ 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

3.4 Erschließung/Versorgung

Die Erschließung der Ergänzungsbereiche erfolgt über den Wiepersdorfer Weg in Nonnendorf. Das Gebiet ist damit verkehrlich als ortsüblich erschlossen.

Entlang des Wiepersdorfer Weges befindet sich eine Hochspannungsleitung. Die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen sind einzuhalten.

3.5 Denkmalschutz

Folgendes Bodendenkmal befinden sich im Ortsteil Meinsdorf:

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
Nonnendorf	1	Dorfkern Mittelalter, Dorf- kern Neuzeit	130237

Die Ergänzungsbereiche befinden sich außerhalb des Bodendenkmals.



Abbildung 6: Bodendenkmal in der Ortslage Nonnendorf, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

3.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

An der östlichen Grenze des Ergänzungsbereichs ist eine naturnahe dichte Hecke anzulegen. Hierzu sind die in der Gehölzliste aufgeführten Arten oder vergleichbare Gehölzarten zu verwenden.

Aufgrund des Eingriffs in den Boden ist je 100m² Grundstücksfläche ein Baum der Gehölzliste zu pflanzen.

Die Allee im Wiepersdorfer Weg ist zu erhalten.

4. Belange der Umwelt

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist Voraussetzung für das Aufstellen einer Satzung, dass kein Vorhaben begründet wird, welches die Pflicht einer Umweltprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Schutzgüter vorbereitet werden (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da durch die Bereitstellung von Bauland nur kleinteilige Grundflächen zulässig werden. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst 18.000 m². Bei einer allgemeinen Versiegelung von 0,4 (§ 17 BauNVO) können maximal 7.200 m² durch Grundflächen genutzt werden.

Im Folgenden werden daher verkürzt die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

4.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Im Folgenden wird sich mit den Umweltbelangen gemäß § 1 Abs. 7 (a) BauGB auseinandergesetzt.

4.1.1 Biologische Vielfalt, Schutzgebiete

Der Ortsteil Nonnendorf unterliegt keinem Schutzgebiet. In ausreichender Entfernung (etwa 2 km) befindet sich das LSG Bärwalder Ländchen. Die Ergänzungssatzung umfasst keine Schutzgebiete.

4.1.2 Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Ergänzungsgebietes.

Eine Erholungseignung des Plangebietes ist gegenwärtig nicht gegeben, da es sich um Privatflächen handelt, die nicht zugänglich sind.

Immissionsbelastungen bestehen durch angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung in Form von Staub.

4.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe des Biotoptyps sowie das Vorkommen gefährdeter Arten.

Pflanzen

Die Flächen des Ergänzungsgebietes sind naturschutzfachlich von minderer Bedeutung. Es handelt sich um Ackerbrachen. Entlang des Wiepersdorfer Weges befindet sich eine Allee, die zu erhalten ist.



Abbildung 7: Allee entlang des Wiepersdorfer Weges

Biotopuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Gemäß dem Geoportal Brandenburg liegen in den Ergänzungsbereichen folgende Biotoptypen vor:

- intensiv genutzte Ackerfläche



Abbildung 8: Biotoptypen, @GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Ergänzungsgebiet bekannt sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Tiere

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Büro Umland, Juni 2024) erarbeitet. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

– Brutvögel

Im Bereich der beiden Teilflächen der Ergänzungssatzung konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Brutvogelarten nachgewiesen werden. Durch die wenig struktur- und arten-reiche sowie dicht- und hochwüchsige Grünlandvegetation bieten die Flächen kaum geeignete Habitatstrukturen für eine Besiedlung durch Vögel. Nur die in entsprechenden Offenlandhabitaten noch relativ verbreitete vorkommende Feldlerche (*Alauda arvensis*) könnte entsprechende Lebensräume potenziell als Bruthabitat nutzen. In den östlich angrenzenden Ackerbereichen wurde die Art in geringer Dichte im Rahmen der Untersuchung auch nachgewiesen. Da die Feldlerche die Nähe zu höheren Vertikalstrukturen, wie Baumbeständen und Gebäuden, meidet, ist das Fehlen der Art im Untersuchungsraum durch die zu jeweils drei Seiten angrenzenden vorhandenen Gebäude mit Baumbeständen sowie die parallel zur Straße verlaufenden Allee zu begründen.

In den angrenzenden Siedlungsbereichen mit Einzelhausbebauung und Gärten konnten verschiedene typische und noch verbreitete vorkommende Arten, wie Amsel (*Turdus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Grünfink (*Chloris chloris*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Kohlmeise (*Parus major*), nachgewiesen werden.

Es konnten keine Brutvogelarten im Untersuchungsraum festgestellt werden und aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist eine Besiedlung auch als wenig wahrscheinlich einzuschätzen.

Im Umfeld des Planungsgebietes sind typische und verbreitete Brutvogelarten der Gehölzbestände und Gärten vorhanden, die bau- oder anlagebedingt nicht beeinträchtigt werden. Die in östlich angrenzenden Ackerbereichen nachgewiesene Feldlerche kommt hier nur in geringer Dichte vor. Aufgrund der Großflächigkeit der vorhandenen Ackerflächen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bruthabitats durch eine zusätzliche Bebauung, deren Nähe die Art meidet, auszugehen.

Eine mögliche Betroffenheit von Brutvogelarten ist damit insgesamt nicht zu erwarten.

– Zauneidechse

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt offene, wärmebegünstigte Habitate auf trockenem Substrat mit kleinräumiger Mosaikstruktur. Typisch sind Lebensräume mit reich strukturierter und dichter, aber nicht vollständig geschlossener Krautschicht, die eine mittlere Vegetationshöhe und -bedeckung aufweist (BLANKE 2010).

Aufgrund der im Planungsgebiet überwiegend homogenen und dichten Vegetationsstruktur ist nicht von einer günstigen Habitateignung für die Zauneidechse auszugehen.

Im Rahmen der durchgeführten Begehungen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Damit kann mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der wenig geeigneten Habitatstrukturen sowie der isolierten Lage ohne Vorkommen der Art in direkt angrenzenden Bereichen, keine Zauneidechsen das Planungsgebiet besiedeln.

Aufgrund fehlender Nachweise und nicht geeigneter Habitatstrukturen ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zauneidechse vorliegt.

4.1.4 Schutzgut Boden

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Teltow Fläming stuft den Boden des Ergänzungsbereichs als Fahlerden ein.

Die Sickerwasserrate der Böden besitzt mittlere Bedeutung. Niederschlagswasser kann leicht versickern, wird von der Vegetation jedoch schnell wieder aufgebraucht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Böden des Planungsgebietes ökologisch wenig wertvoll sind. Dennoch bereitet der Ergänzungsbereich durch die Bebauung Inanspruchnahme des Bodens vor.

4.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Ergänzungsgebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung liegt bei über 200 mm/Jahr.

Die von der Ergänzungssatzung betroffenen Flächen liegen nicht in einem Hochwasserrisikogebiet. Hinsichtlich des Grundwassers besteht eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass durch die Bautätigkeit im Havariefall es zum Auslaufen von Kraftstoff oder Ölen kommen kann. Durch sorgsamem Umgang mit diesen Mitteln ist die Verunreinigung des Grundwassers nahezu auszuschließen.

4.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Laut Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming wird das Plangebiet als sonstiges Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität (Acker) eingeschätzt. Aufgrund der Kleinteiligkeit wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt.

4.1.7 Schutzgut Landschaft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Bei dem Ergänzungsgebiet handelt es sich um eine Randlage zur Siedlungsfläche.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben ist nicht gegeben.

4.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Ergänzungsgebiete befinden sich außerhalb von Bodendenkmalen.

4.2 Ermittlung des Eingriffs und Festlegungen von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bilanzierung)

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung das in § 1 Abs. 5 BauGB allgemeine Ziel der vorrangigen Innenentwicklung befolgt. Allerdings sind im Ortsteil Nonnendorf keine verfügbaren Flächen für die Innenentwicklung vorhanden. Aus diesem Grund sollen maßvoll Flächen zur Verfügung gestellt werden, die (Wohn)Baumaßnahmen im Maßstab der vorhandenen Bebauung zulassen.

Durch das Vorhaben sind aufgrund der Kleinteiligkeit der einzelnen zu erwartenden Bauvorhaben keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten. Fachgutachten zur Ermittlung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erforderlich.

4.2.1 Voraussichtliche artenschutzrechtliche Betroffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist mit Baumaßnahmen zu rechnen. Damit ist baubedingt von einem vollständigen Lebensraumverlust auszugehen. Während der Bauzeiten sind im Bereich der Bauflächen sowie in angrenzenden Lebensräumen Störwirkungen zu erwarten.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Vorhaben erfordern eine Prüfung, inwieweit Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten, u. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von europäischen Vogelarten, eintreten können.

Dabei ist zu bewerten,

- ob Individuen der entsprechenden Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- ob entsprechende Arten erheblich gestört werden können, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG),
- ob die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entsprechender Arten beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG).

Aufgrund der fehlenden nachweise von Brutvogelarten oder Zauneidechsen ist nicht mit einer Betroffenheit zu rechnen.

4.2.2 Boden

Versiegelung

Größe des Ergänzungsgebietes	18.000 m ²
GRZ 0,4	7.200 m ²
Mögliche Überschreitung gem. § 19 BauNVO	3.600 m ²
<u>Summe der möglichen Versiegelung</u>	<u>10.800 m²</u>

Laut HVE 09 kann Bodenversiegelung durch Entsiegelung, Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland oder Anlage von Ackerrandstreifen erfolgen.

Summe des Eingriffs	Versiegelung			10.800 m ²
Summe des Ausgleichs	Anlage einer strukturreichen Hecke	minimal 3-reihig oder 5 m breit		1.750 m ²
	Anpflanzen Einzelbäume	Je 100 m ² Grundstücksfläche ein Baum	10.800 m ² - 1.750 m ² = 9.050 m ²	90 Bäume

A1: Im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung erfolgt die Anlage einer naturnahen, **dichten Heckenstruktur an der östlichen Grenze des Plangebietes: minimal 3-reihig oder 5 m breit**

A 2: Je 100 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Gehölzliste (Anhang 1) zu pflanzen.

- **Maßnahmen zur Vermeidung / Minderungsmaßnahmen (V)**

Arten

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Baumaßnahmen zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren sowie Störungen lassen sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden.

V 1: Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung im Bereich möglicher Vorkommen von Brutvogelarten sind daher außerhalb der Brutzeit (Oktober - Februar) durchzuführen.

Gegebenenfalls sind artenschutzrechtliche Potenzialabschätzungen vor Baubeginn erforderlich.

Boden / Fläche

Durch flächenschonende Bauweise und Minimierung des Versiegelungsgrades ist der Natürlichkeitsgrad des Bodens weitestgehend zu erhalten.

1. Böden, die nicht unmittelbar bebaut werden, sind vor ungewollter Verdichtung zu schützen.
2. Flächen, die nicht baulich oder temporär genutzt werden, sind gegen Befahren oder Materialablagen zu schützen (z. B. Bauzaun).
3. Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z. B. Lastverteilungsplatten).
4. Mutterboden ist in unmittelbarer Nähe zu lagern.

Wasser

V 2: Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Durch möglichst schonenden Umgang mit den Ressourcen ist der natürliche Zustand weitestgehend zu erhalten.

Pflanzen

V 3: Reduzierung des Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste. Eingrünung der Ergänzungsflächen.

Kultur und sonstige Güter

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/211 1520) anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Anhang

Gehölzliste

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn, zweigr.	Crataegus laevigata 3
Weißdorn, eingr.	Crataegus monogyna kleinkronig
Pfaffenhütchen	Euonymus
Faulbaum	Frangula alnus
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schw. Johannisbeere	Schw. Johannisbeere
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus fruticosus
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Kriech-Weide	Salix repens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Holz-(Wild-)Apfel	Malus sylvestris
Obstbäume	