

**Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Herzberg
„Ergänzungssatzung Birkholzer Weg“
der
Gemeinde Rietz-Neuendorf
im Landkreis Oder-Spree**

Entwurf

Stand: 06.12.2024

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 2024 folgende Satzung für die Gemeinde Rietz-Neuendorf im Ortsteil Herzberg beschlossen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Teil des Flurstücks 347 in der Flur 2, Gemarkung Herzberg im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Rietz-Neuendorf. Im Zuge dieser Satzung werden ca. 700 m² in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen werden.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Bereich, der innerhalb der in der beigefügten Karte mit rot eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt, wird gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Herzberg der Gemeinde einbezogen.
- (2) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rietz-Neuendorf
Fürstenwalder Straße 1
15848 Rietz-Neuendorf

Gemeinde Rietz-Neuendorf, den

.....

Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1	Vorbemerkung und Verfahren	1
1.2	Verfahrensschritte	1
1.3	Rechtliche Wirkungen der Satzung und Rechtsgrundlage.....	1
2.	Planungsstand und städtebauliche Situation	3
2.1	Durchführung des Planverfahrens.....	5
3.	Das Vorhaben	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Planungsanlass und Erfordernis/ Ziel und Zweck der Planung	5
4.	Städtebauliche Festsetzungen.....	6
5.	Eingriffsminderung und -ausgleich	7
5.1	Rechtsgrundlage für Festsetzungen zum Ausgleich	7
5.2	Bestandssituation	7
5.3	Eingriffsregelung	8
5.3.1	Umfang des zulässigen Eingriffs.....	8
5.3.2	Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation.....	9
5.3.3	Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsregelung.....	10

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung und Verfahren

1.2 Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Aufstellungsbeschluss
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
3. Einreichen des Entwurfs (Planzeichnung, Begründung und Artenschutzbeitrag)
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
6. Überarbeitung
7. Abwägung und Beschluss der Abwägung
8. Satzungsbeschluss
9. Bekanntmachung der Satzung

1.3 Rechtliche Wirkungen der Satzung und Rechtsgrundlage

Die Bereiche des Gemeindegebietes, die nicht über einen qualifizierten Bebauungsplan verfügen, unterliegen den Regelungen des § 34 BauGB (Innenbereich) oder des § 35 BauGB (Außenbereich). Der Außenbereich umfasst dabei nicht nur unbebaute, sondern auch nicht im Zusammenhang bebaute Flächen.

Für die Bebauung im Außenbereich kommt daher die vorhandene Bebauung somit nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor in Betracht. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist demnach nur dann möglich, wenn die bestehende Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. In Fällen, in denen die städtebauliche Ordnung aufgrund der Größe der Freiflächen nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann, scheidet eine Bebauung nach § 34 BauGB aus. Die von der Ergänzungssatzung „Birkholzer Weg“ erfassten Flächen sind somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Ergänzungssatzung „Birkholzer Weg“ sieht vor, dass ein Teil der Außenbereichsfläche des Flurstücks 347 in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, um eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist nach den Regelungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bestimmt und nicht mehr nach denen des § 35 BauGB.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung "Birkholzer Weg" ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in Bezug auf Art und Umfang der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der unmittelbaren bebauten Umgebung einfügt und die Erschließung sichergestellt ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen müssen erfüllt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Bauvorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht in den aus der näheren Umgebung abgeleiteten Rahmen einfügt. Dieser Rahmen wird bestimmt durch Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Ein Bauvorhaben ist unzulässig, wenn es das Gebot der Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung verletzt oder öffentliche Belange entgegenstehen. Ein Ausgleich entgegenstehender Belange durch positive Auswirkungen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" obliegt ausschließlich der Gemeinde im Rahmen der förmlichen Planung (Bebauungsplan).

Im Zusammenhang mit der Erteilung von Baugenehmigungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB müssen Rechtsvorschriften aus anderen Gesetzen berücksichtigt werden.

Das Planverfahren für eine Ergänzungssatzung wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **BbgDSchG** - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04,

[Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

2. Planungsstand und städtebauliche Situation

Herzberg liegt im Süden der Gemeinde Rietz-Neuendorf, etwa 10 km nordwestlich der Kreisstadt Beeskow und 13 km südöstlich von Storkow. Benachbarte Ortsteile sind Wilmersdorf und Pfaffendorf im Norden, Görzig und Groß Rietz im Osten, Buckow im Südosten, der zur Gemeinde Tauche gehörende Ortsteil Lindenberg im Süden, Glienicke im Südwesten sowie Diensdorf-Radlow (Amt Scharmützelsee) im Nordwesten.

Herzberg liegt an der Landesstraße 42, die nach Pfaffendorf und Ahrensdorf, sowie nach Limsdorf (Storkow) führt. Die Bundesstraße 246 (Storkow-Beeskow) verläuft ca. 1,5 km südlich, die Bundesstraße 168 (Beeskow-Fürstenwalde) ca. 7 km nördlich von Herzberg. Auf Herzberger Gebiet befindet sich der Herzberger See.

Zu Herzberg gehören Hartensdorf und Krachtsheide sowie der Wohnplatz Emilienthal.

Herzberg ist ein Angerdorf. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort in den Kirchenartikeln des Bistums Meißen aus dem Jahr 1346 mit der Schreibweise Herczberg bzw. „Hertzberg“. Der Ortsname leitet sich vom mittelniederdeutschen Wort "herte" für Hirsch ab und kann somit als "Dorf auf dem Hirschberg" gedeutet werden. Nach der Wende gehörte Herzberg zum Amt Glienicke/Rietz-Neuendorf. Am 31. Dezember 2001 wurde Herzberg mit zehn weiteren Gemeinden zur neuen Gemeinde Rietz-Neuendorf zusammengeschlossen. Am 26. Oktober 2003 wurde das Amt Glienicke/Rietz-Neuendorf aufgelöst, seitdem ist die Gemeinde amtsfrei.

Das Plangebiet im Ortsteil Herzberg liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Herzberg. Es liegt eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus dem Jahr 1999 vor, die die Flächen am südlichen Ende des Birkholzer Wegs nicht umfasst. Mit der Ergänzungssatzung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem vorderen Teil des Grundstücks mit der

Flurstücknummer 347, Flur 2 geschaffen werden. Die unmittelbar südlich an die Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung angrenzende Fläche ist Freifläche.

Zusätzliche Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sind nicht erforderlich, da alle Grundstücke über den „Birkholzer Weg“ erschlossen sind. Dies entspricht dem Ziel des LEP HR Punkt 5.2 (Z), wonach bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen die siedlungsstrukturelle Erschließung zu gewährleisten ist. Mit der Ergänzungssatzung wird eine vorhandene Bebauungslücke in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogen.

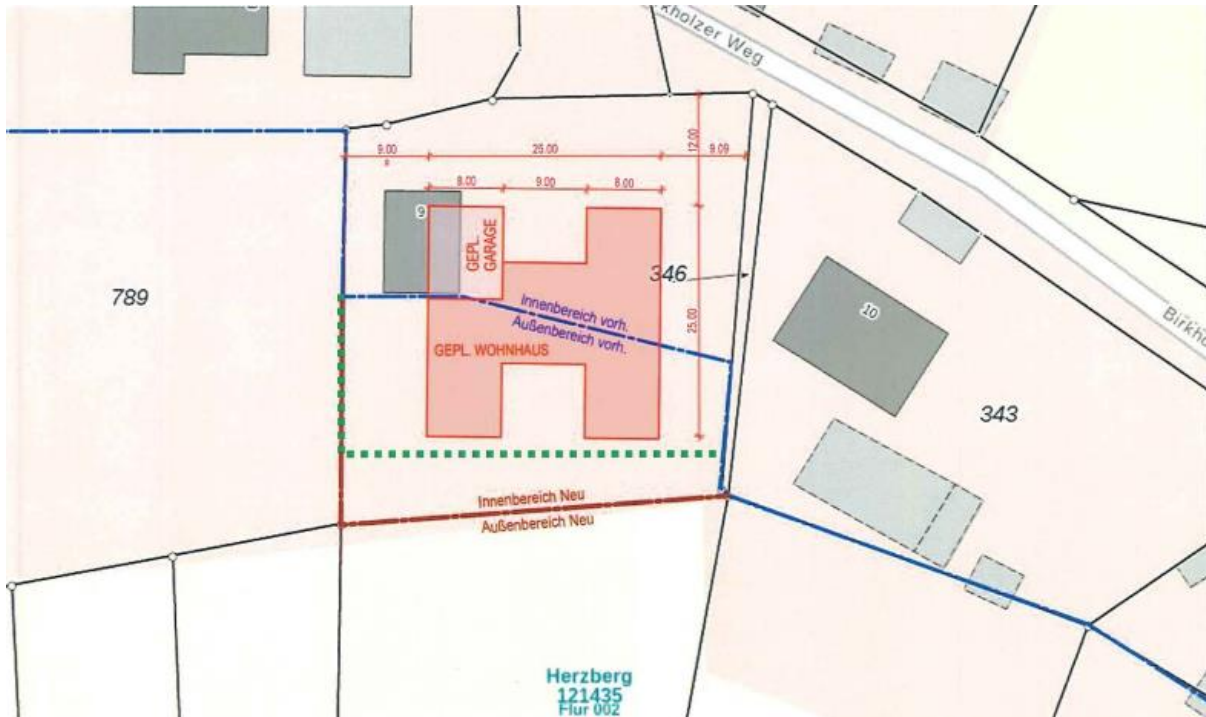


Abbildung 1: Bild aus dem Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung im OT Herzberg

Durch die Ergänzungssatzung wird die Möglichkeit geschaffen, das Siedlungsgebiet von Herzberg zu erweitern. Im Umfeld der Ergänzungssatzung sind hauptsächlich zweigeschossige Häuser vorzufinden, sowie Gehöftstrukturen mit Gebäuden, die früher als Scheunen und Ställe genutzt wurden und heute in unterschiedlicher Weise genutzt werden. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, außerdem gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt werden könnten. Auch Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind durch die Ergänzungssatzung nicht betroffen.

2.1 Durchführung des Planverfahrens

Die Einbeziehung in den Innenbereich erfordert die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.04.2024 mit der Vorlagen Nr. B-0485/2024 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für einen Teil eines bisher im Außenbereich gelegenen Flurstücks im Ortsteil Herzberg der Gemeinde gefasst und im Amtsblatt Nr. 03-2024 veröffentlicht.

Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.11.2024 mit der Vorlagen Nr. B-0539/2024 den Beschluss zur erneuten Offenlage der Ergänzungssatzung „Birkholzer Weg“ im Ortsteil Herzberg der Gemeinde gefasst und im Amtsblatt Nr. 07-2024 veröffentlicht. Eine erneute Offenlage wurde aufgrund von textlichen und zeichnerischen Korrekturen beschlossen.

3. Das Vorhaben

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung Herzberg das Flurstück 347 in der Flur 2. Hierbei befindet sich jedoch nur ein Teil des Flurstücks im Außenbereich. Die Gesamtfläche des Plangebiet beträgt ca. 700 m². Die Fläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Herzberg einbezogen wird, ist in der zeichnerischen Darstellung der Satzung dargestellt.

3.2 Planungsanlass und Erfordernis/ Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Herzberg in Rietz-Neuendorf gibt es eine 1999 in Kraft getretenen Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Die Flächen westlich der Straße „Birkholzer Weg“ sind in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Mit der geplanten Ergänzungssatzung soll eine kleine Fläche des Flurstücks 347 in den Innenbereich mit einbezogen werden. Mit der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Ergänzung der Bebauung des Siedlungsgebietes des Ortsteils Herzberg geschaffen. Es befinden sich um die Straße „Birkholzer Weg“ lückige Bebauungen, die bereits in den Innenbereich inbegriffen sind. Die Teilfläche des Flurstücks 347, die im Rahmen dieses Projektes in den Innenbereich mit eingefasst werden soll, bietet beste Voraussetzungen für die Einbeziehung in die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, da auf der Fläche bereits einmal landwirtschaftliche Bauten errichtet wurden.

Mit der Ergänzungssatzung wird eine Baulücke hinter dem Bestandsgebäude auf dem Flurstück 347, Flur 2 in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich miterfasst, damit der Bauträger ein

Wohnhaus erbauen kann. Die vorhandene Bebauung nördlich, östlich und westlich der Ergänzungsfläche des angrenzenden Siedlungsbereich wird von ein- bis zweigeschossigen Bebauungen geprägt. Weit verbreitet sind Gehöftstrukturen mit Gebäuden ehemaliger Scheunen und Ställe, die heute in unterschiedlicher Weise genutzt werden. Das Vorhaben des Bauträgers fügt sich somit in die bestehende Baustruktur ein.

4. Städtebauliche Festsetzungen

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB ermöglicht es, bestimmte Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, um eine angepasste Fortschreibung der bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Dabei können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 4 BauGB getroffen werden, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Es handelt sich dabei jedoch nicht um einen Ersatz für einen qualifizierten Bebauungsplan.

In dem Satzungsgebiet wird die bauliche Prägung durch die im Osten, Westen und Norden angrenzenden Bebauungen des Dorfgebietes bestimmt.

Im Siedlungsbereich befinden sich überwiegend zweigeschossige (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) Wohnhäuser und Baustrukturen, die einen typischen dörflichen Siedlungscharakter mit entsprechend hoher Anzahl an Nebenanlagen aufweisen. Vormalig genutzte Stall- und Scheunengebäude werden heute zu Wohnzwecken oder gewerblich genutzt, wobei die Wohnnutzungen dominieren.

In der Ergänzungssatzung gibt es aus der Sicht der Gemeinde keine Erfordernisse für Regelungen wie sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einzufügen hat. Nichtsdestotrotz müssen Bauvorhaben sich in Art, Maß und Bauweise in die Eigenart der näheren bebauten Umgebung einfügen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen und die Erschließung muss gesichert sein.

Bauvorhaben, die die gebotene Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung missachten oder öffentliche Belange beeinträchtigen, sind unzulässig. Die Entscheidungen im Baugenehmigungsverfahren sind auf die Einhaltung dieser Zulässigkeitsvoraussetzungen auszurichten. Bei jeder Baugenehmigung ist daher zu prüfen, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Erforderlich werden Festsetzungen zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die Erläuterung dazu erfolgt im Gliederungspunkt 5.

Es gelten bei den durch die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen die Grundsätze zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (Zulässigkeitsmerkmale):

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung [BauNVO - d.Verf.] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 [BauGB - d.Verf.], im Übrigen § 31 Abs. 2 [BauGB - d.Verf.] entsprechend anzuwenden.“

Die Genehmigung von Bauvorhaben, die parallel zu Straßen verlaufen, ist städtebaulich sinnvoll und trägt zur Sicherung des Potentials innerstädtischer Siedlungen und zur Bereitstellung von Wohnflächen bei. Auch die Wirtschaftlichkeit von Erschließungsmaßnahmen im Ortsteil Herzberg wird damit unterstützt. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebiets ist hierbei auf das Notwendigste beschränkt. Das Grundstück ist durch den „Birkholzer Weg“ verkehrlich erschlossen und an die technische Infrastruktur angeschlossen.

5. Eingriffsminderung und -ausgleich

5.1 Rechtsgrundlage für Festsetzungen zum Ausgleich

Für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gelten ergänzend die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu berücksichtigen. Im Genaueren sind hierbei die Regelungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu beachten.

5.2 Bestandssituation

Das von der Ergänzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehende Gebiet ist Teil des Grundstücks mit der Flurstücknummer 347 (Flur 2). Es handelt sich hierbei um eine Freifläche,

die vormals für die Landwirtschaft genutzt wurde. Außerdem wurde die Fläche in der Vergangenheit mit Gehöftstrukturen bebaut, diese wurden allerdings wieder abgerissen. Eine Bebauung der Fläche hat somit bereits stattgefunden.

5.3 Eingriffsregelung

5.3.1 Umfang des zulässigen Eingriffs

Durch die Satzung werden ca. 700 m² Außenbereichsflächen dem Innenbereich zugeordnet und bauliche Nutzungen vorbereitet. Durch den mit der Satzung ermöglichten baulichen Eingriff ist eine zusätzliche Versiegelung von bisher nicht oder nur gering vorbelasteten Bodenflächen durch Überbauung und Flächenbefestigung für Nebenanlagen, Zufahrten etc. zu erwarten. Die Satzung bereitet somit insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden vor. Um den Umfang der zulässigen Eingriffe in den Boden zu verringern, soll im Geltungsbereich der Satzung sichergestellt werden, dass alle Möglichkeiten genutzt werden, um den Umfang der Eingriffe zu verringern. Daher wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen. Hierdurch werden Teile der Bodenfunktionen erhalten und eine oberflächige Regenwasserversickerung auf Teilen der Bauflächen gewährleistet. Mit Ausnahme des Schutzgutes Boden haben die anderen Schutzgüter nur eine geringe Betroffenheit und werden im Folgenden nicht gesondert betrachtet.

5.3.1.1 *Eingriff in das Bodenpotenzial*

Die im Geltungsbereich der Satzung zulässige Bebauung und sonstige Bodenversiegelung ist im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht kompensierbar. Entsiegelungsflächen sind nicht gegeben, weshalb der zulässige Eingriff in die Natur durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. Für die Ermittlung des Umfangs des Eingriffs in den Boden ist die zulässige überbaubare Grundfläche des Satzungsgebietes zugrunde zu legen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich nach § 34 BauGB. Die neue Bebauung muss sich daher in die Umgebungsbebauung einfügen. Dies gilt auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S. 1071). Eine direkte Anwendung der Maßfestsetzungen der §§ 16 bis 21a BauNVO ist ausgeschlossen. Der tatsächliche Umfang der Versiegelung kann geringfügig abweichen, so dass die Bemessung des erforderlichen Ausgleichs erst nach dem tatsächlichen Umfang der Bebauung erfolgen soll. In der Satzung werden daher nur die grundsätzlichen Festsetzungen zum Ausgleich der zusätzlichen Flächenversiegelung getroffen. Auf dieser Grundlage ist der konkrete Umfang der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauantrages entsprechend der in der Satzung

getroffenen grundsätzlichen Regelungen zu konkretisieren. Die Maßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

5.3.1.2 *Eingriffe in den Baumbestand*

Es befinden sich keine Bäume im Plangebiet.

5.3.2 Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation

Die Versiegelung des Bodens durch die Bebauung kann naturschutzrechtlich nur durch die Entsiegelung einer gleich großen Fläche ausgeglichen werden. Eine geeignete Ausgleichsfläche für die Bodenversiegelung steht im Satzungsgebiet jedoch nicht zur Verfügung. Ein ökologischer Ausgleich der Bodenversiegelung ist daher nur durch eine Aktivierung (ökologische Aufwertung) der Bodenfunktionen an anderer Stelle als Ersatzmaßnahme möglich.

Für die Ermittlung des erforderlichen Umfanges der Ersatzmaßnahmen werden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des MLUV 2009 zugrunde gelegt.

Es wird daraus folgender Ansatz berücksichtigt:

- Versiegelung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung.
- Ausgleich durch flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1: 2.

Die vollständige Umsetzung des erforderlichen Ersatzes durch flächige Anpflanzungen würde die Bebaubarkeit der Grundstücke und damit die effektive Nutzung des Satzungsgebietes unverhältnismäßig einschränken.

Daher wird entgegen der Empfehlung der HVE - Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - die Möglichkeit eines anteiligen Ausgleichs durch Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Als Anrechnungsfaktor wird hierfür ein Baum (Pflanzgutqualität Stammumfang 12/14 cm) je 50 m² versiegelter Fläche festgesetzt.

Für Flächen wie Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen etc. wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine oder Ökopflaster zulässig sind. Damit gelten diese Flächen als teilversiegelte Flächen und es kann ein geringerer Versiegelungsfaktor angerechnet werden.

5.3.3 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsregelung

Zur Minderung von Eingriffen und zur Sicherstellung des Ausgleichs von unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

2. Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Satzungsgebiet sind für die Versiegelung von Boden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen: Für die Versiegelung von Flächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle von flächigen Pflanzungen können bis zu einem Anteil von 50 % heimische Laubbäume und/oder hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Dabei ist je 50 m² versiegelter Fläche ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm zu pflanzen. Bei teilversiegelten Flächen kann der Umfang der Ersatzpflanzungen um 50 % reduziert werden.