

GEMEINDE WIESENBURG/MARK
ORTSTEIL WIESENBURG

1. ERGÄNZUNGSSATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF

nicht rechtsverbindlich

Planverfasser:

architekturbüro civitas

Ackerstraße 35

10115 Berlin

TEL 030 / 282 47 62

FAX 030 / 275 96 765

Inhalt

Begründung

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Anhang

Ergänzungssatzung

Berlin, 23.05.2025 Stand 05/2025

Begründung

Inhalt	Seite
1 Vorbemerkungen	4
2 ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WIESENBURG/MARK ORTSTEIL WIESENBURG (gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	5
2.1 Einbeziehung von Ergänzungsflächen	5
2.2 Begründung der Einbeziehung	6
2.3 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	8
2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	8
3 Rechtliche Grundlagen	10

Anlage:

Städtebauliches Konzept

1. Vorbemerkungen

Für die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen ist die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich von wesentlicher Bedeutung, denn grundsätzlich ist nur der Innenbereich (der im Zusammenhang bebaute Ortsteil) nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 bis 2 BauGB bebaubar. Der Außenbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Nur bestimmte Vorhaben sind nach dem § 35 BauGB im Außenbereich zulässig.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Dieser Festlegung kommt nur deklaratorische Bedeutung zu. Diese Satzung wird als Klarstellungssatzung bezeichnet.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Satzung wird als Ergänzungssatzung bezeichnet. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und in ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist entsprechend anzuwenden, ergänzend sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB muss begründet werden.

Der Ortsteil Wiesenburg der Gemeinde Wiesenburg/Mark hat seit 1997 eine genehmigte Klarstellungs- und Abrundungssatzung, um die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen. Damit ist die klarstellende Festsetzung des Innenbereiches im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bereits erfolgt. Mit der Ergänzung dieses Innenbereiches durch eine weitere Fläche sollen in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und unter Berücksichtigung und Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen die Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gebäude der Feuerwehr erweitern zu können und darüber hinaus bebaubare Flächen nahe der Ortsmitte zu schaffen, die insbesondere für eine Wohnnutzung geeignet sind.

Bezugsdatum für alle Flurstücksbezeichnungen ist der 14.01.2025.

2. 1. ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WIESENBURG/MARK FÜR DEN ORTSTEIL WIESENBURG

(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Einbeziehung von Ergänzungsflächen

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nur solche Flächen können einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Diese angrenzende Bebauung muss also für die einzubeziehende Fläche einen städtebaulichen Rahmen bilden. Voraussetzung ist, dass die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und die Erschließung gesichert ist. Die Zulässigkeit der baulichen Vorhaben muss durch den Gebietscharakter der näheren Umgebung hinreichend bestimmbar sein.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a BauGB für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB anzuwenden.

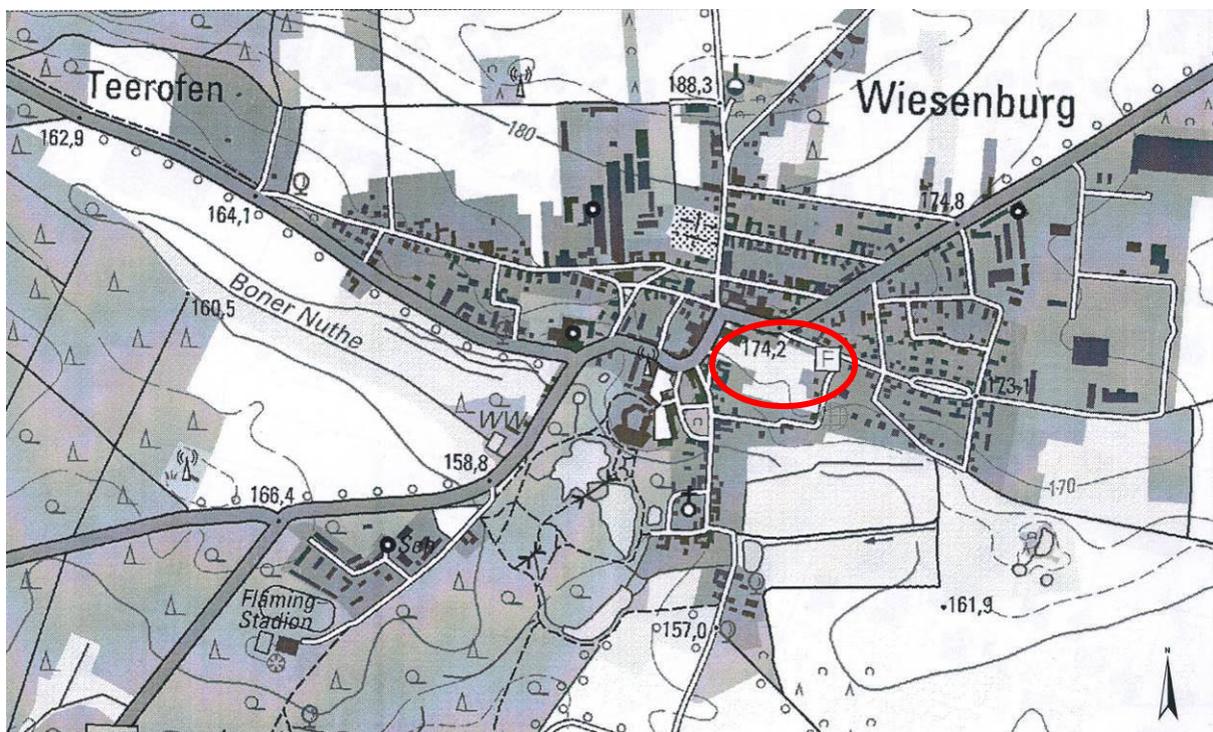


Abb. 1 – Lage des Plangebietes (Auszug aus der topografischen Karte)

2.2 Begründung der Einbeziehung

Ergänzungsfläche auf den Flurstücken 338/4 und 1137 (teilweise) der Flur 1

Die Ergänzungsfläche besteht aus den Flurstücken Nr. 338/4 und Nr. 1137 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Wiesenburg, die Bestandteil der Außenbereichsfläche sind, die allseits von den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen der Ortslage Wiesenburg umschlossen wird.

Die Gesamtgröße der Ergänzungsfläche beträgt ca. 4.795 m².

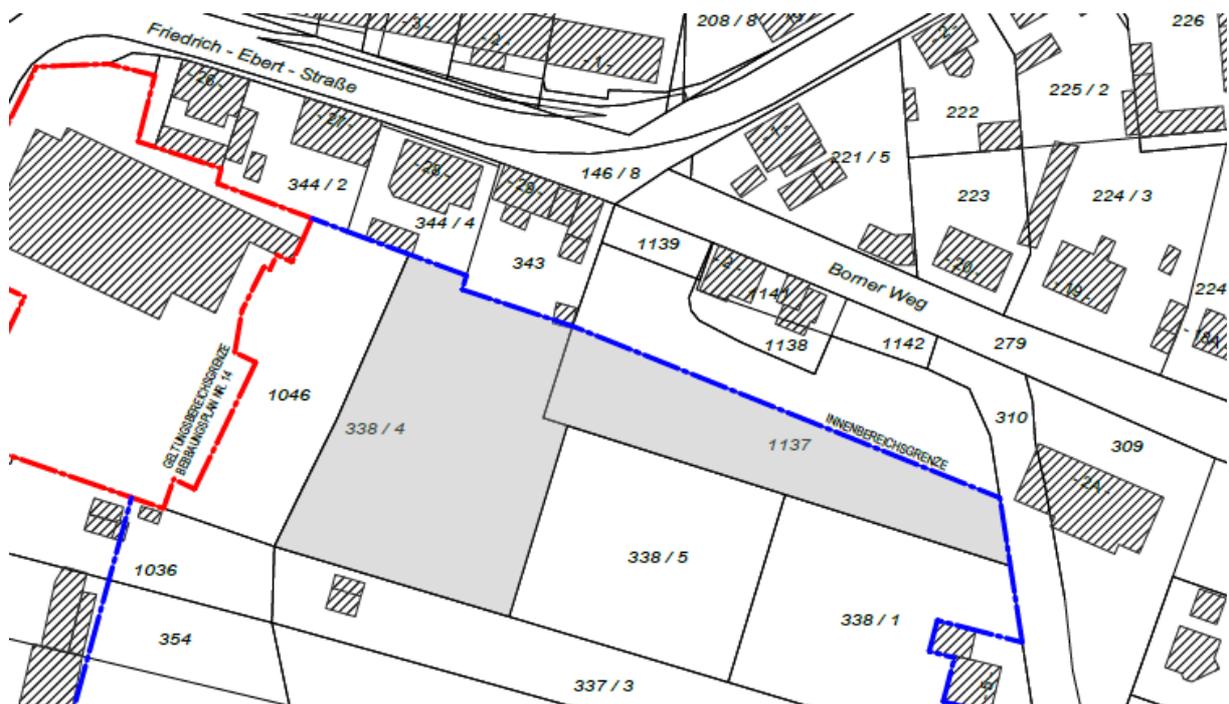


Abb. 2 –Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die Flurstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind Eigentum der Gemeinde Wiesenburg/Mark.

Zuschnitt und Größe der Ergänzungsfläche ergeben sich aus der beabsichtigten baulichen Nutzung, deren Bebauungsdichte und –struktur sich an den angrenzenden Innenbereichsflächen der Ortslage Wiesenburg orientieren müssen.

Innerhalb der Ergänzungsflächen auf dem Flurstück Nr. 1137 sollen, im Zusammenhang mit der Erweiterung des Feuerwehrhauses Bomer Weg 24, die Errichtung von Teilen des Erweiterungsbaus der Feuerwehr sowie von baulichen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen ermöglicht werden, die durch die Feuerwehr genutzt werden können.

Auf dem Flurstück 338/4 sollen drei Baugrundstücke bzw. drei Bauplätze entstehen können, auf denen jeweils die Errichtung eines Hauptgebäudes für Wohnzwecke möglich sein soll.

Wobei die Grundfläche dieser Gebäude sich an den Grundflächen der Bebauung am Borner Weg und an der Friedrich-Ebert-Straße orientiert (siehe Abbildung 3 – Städtebauliches Konzept).

Bei dieser Erweiterung des Siedlungsbereichs können die bestehenden Erschließungsmöglichkeiten vom Borner Weg für die neue Bebauung genutzt werden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind, insbesondere für die Bauvorhaben auf dem Flurstück 338/4, nur als nichtöffentliche Erschließung erforderlich und möglich. Die Einbeziehung dieser Fläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Mit der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.



Abb. 3 –Städtebauliches Konzept (siehe Anlage)

Das mögliche Maß der baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfläche resultiert nach § 34 BauGB aus der Eigenart der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung der Ergänzungsfläche sowie aus dem städtebaulichen Konzept für diesen Bereich. Daraus ergibt sich, dass bis zu einem Viertel der Ergänzungsfläche versiegelt werden könnte. Demnach ist auf den Flurstücken 338/4 und 1137 mit einer versiegelten Fläche von bis zu 1.050 m² zu rechnen.

Die Ergänzungsfläche ist unversiegelt und wird als Rasen- und Wiesenfläche genutzt. Die Ergänzungsfläche ist nicht Teil des die Ortslage umgebenden Landschaftsraums, der durch Ackerflächen und ausgedehnte Waldflächen geprägt ist. Diese Flächen erfahren als zu erhaltende und zu schützende naturräumliche Potentiale durch die Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigung.

Die einbezogene Fläche stellt eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen bebauten Fläche dar. Sie entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der städtebaulichen Verdichtung des Siedlungsraumes.

Für die Ergänzungsfläche ist die Erschließung gesichert. Für die Trinkwasserversorgung und Grundstücksentwässerung stehen die vorhandenen Anschlüsse bzw. Netze zur Verfügung.

2.3 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf der Ergänzungsfläche erfordert keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, um diese Entwicklung planungsrechtlich zu sichern. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Höhe baulicher Anlagen ergeben sich aus den Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB und machen keine Festsetzungen erforderlich.

2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich aus der möglichen Bodenversiegelung von bis zu 1.050 m², die mit der Ergänzungssatzung vorbereitet wird (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag).

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Flächen und sind keine Maßnahmen möglich, um voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen.

Daher werden die Ausgleichsverpflichtungen durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung erfüllt oder durch einen Vertrag über die Beteiligung an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eines regionalen Flächenpools abgelöst.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

2.5.1 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Nachrichtlich übernommen wird der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze der genehmigten Klarstellungs- und Abrundungssatzung.

2.5.2 Bodendenkmale

Der Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb der Bodendenkmalbereiche¹ der Ortslage Wiesenburg (Bodendenkmal-Nr. 30212 - Altstadt Neuzeit, Schloss Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Historischer Garten Neuzeit, Grab Neuzeit und Bodendenkmal-Nr. 30214 - Siedlung Mittelalter, Siedlung Neuzeit).

2.5.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Ergänzungsfläche gehört zu den nicht im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ liegenden Ortsbereichen (§ 2 Abs. 3 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“).

¹ Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Potsdam-Mittelmark Stand: 31.12.2023

3. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur
Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr.39]),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

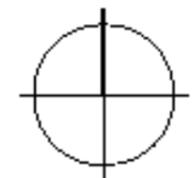
(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), zuletzt geändert durch Artikel 19
des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), S., ber. GVBl I/13 Nr. [Nr. 21]

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])

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),

zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)



LEGENDE

-  VORHANDENE BEBAUUNG
-  NEUE BEBAUUNG
-  GRÜNFLÄCHE / GARTEN
-  BEFESTIGTE FLÄCHE
-  TEILVERSIEGELTE FLÄCHE
-  BAUM / BAUMGRUPPE



1. ERGÄNZUNGSSATZUNG
 ORTSTEIL WIESENBURG
 GEMEINDE WIESENBURG/MARK

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Inhalt	Seite
1 Vorbemerkungen	14
2 Bestandserfassung	14
3 Eingriffs- und Konfliktdarstellung	21
4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	24

Anlage:

Biotoptypenkartierung

1. Vorbemerkungen

Im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeit von Wohnbauflächen und von Flächen für den Gemeinbedarf soll nach § 34 Abs. 4 BauGB in der Ortslage Wiesenburg eine Fläche in den Innenbereich einbezogen werden.

Die Aufstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird erforderlich, da mit der geplanten Ergänzung die Regelungen des § 1a BauGB berührt werden und ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG vorliegt.

Die Einbeziehung der Fläche stellt eine angemessene Erweiterung der vorhandenen bebauten Flächen der Ortslage von Wiesenburg dar. Die Ausweisung der Baufläche entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Gemeinde weitgehend innerhalb der bzw. unmittelbar angrenzend an die Bestandssituation Flächen für den Wohnbedarf sowie für den Gemeinbedarf zu erschließen.

2. Bestandserfassung

2.1 Landschaftliche Einordnung

Wiesenburg befindet sich in der naturräumlichen Region Fläming. Die 140.000 Jahre alten Höhen des Flämings gehören noch zu den Altmoränen der vorletzten Vereisung, der Saalevereisung. Während der weiter nördlich gelegene Teil Brandenburgs in der jüngeren Weichelseiszeit (vor 10.000 - 115.000 Jahren) ein weiteres Mal von Eis bedeckt wurde, blieb der Hohe Fläming eisfrei.

Der Höhenzug des Flämings ist im Wesentlichen aus Endmoränen, Grundmoränen und Sandern der Saalekaltzeit aufgebaut. Die Urströme der Saalegletscher flossen im Fläming zur Elbe.

Die Ortschaft Wiesenburg liegt unmittelbar am Rand des Hohen Flämings. Eine starke Hangkante markiert den Übergang zu den Sandern und zum Magdeburger Urstromtal.

In den Hochlagen des Flämings werden die Böden vorrangig von Sand-Braunerden und lokal von Tieflehm-Fahlerden gebildet, die sich hauptsächlich aus den sandigen Substraten der Endmoränen entwickelten. Die Sandböden im Fläming besitzen aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit ein sehr geringes Wasserspeichervermögen, auch die Pufferkapazität ist schwach, ebenso das Nährstoffhaltevermögen.

Die Landschaft des Flämings kennzeichnet eine flachwellige Acker- und Wiesenlandschaft. Insbesondere im Hohen Fläming kommen ausgedehnte Waldlandschaften hinzu.

Der Ort wird umgeben vom Naturpark „Hoher Fläming“ (Großschutzgebiet des Landes Brandenburg), welches auch als Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“ ausgewiesen ist.

2.2 Boden- und Wasserhaushalt

Die Ortslage befindet sich im Gebiet einer Altmoränenhochfläche. Daher herrschen hier fast ausschließlich Braunerden aus Sandlöss (über Sand oder Lehm als Leitbodengesellschaft) vor. Dies ist ein tiefgründiger, gut durchlüfteter Boden mit geringer Wasserhaltefähigkeit.

Das oberflächennahe freie Grundwasser kann bereits in Tiefen zwischen 1 und 4 m anzutreffen sein, das Hauptgrundwasser erst in großen Tiefen.

2.3 Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. In den höhergelegenen Teilen dieses Gebietes sind größere Jahresschwankungen der Temperatur anzutreffen. Die Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 650 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt in etwa bei 8,2°C und 8,9°C.

2.4 Biotopkartierung und Vegetation

Die Biotopkartierung erfolgte für die gesamte Ergänzungsfläche.

Der Kartierzeitraum war der Monat März 2025.

Die Biotope wurden nach der „Biotopkartierung Brandenburg“ Anlage 2: Liste der Biotop-typen im Land Brandenburg (Stand: 10.07.2024)² erfasst.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind folgende Biotoparten vorhanden:

Nr. 05160 – Scherrasen

Nr. 05170 – ruderale Wiesen

Nr. 07153 – Baumgruppen

Nr. 12652 – Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung

² Herausgeber: Landesamt für Umwelt Brandenburg



Abb. 4 – Übersichtsplan der Biotoptypen

**Nr. 05160 – Scherrasen / Nr. 05170 – ruderales Wiesen / Nr. 07153 – Baumgruppen /
Nr. 12652 – Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung**

- *Flurstück Nr. 1037 der Flur 1*

Der als Ergänzungsfläche einzubeziehende Teil des Flurstücks Nr. 1037 ist eine regelmäßig gemähte Rasenfläche, die wie auch die anderen im Innenbereich gelegenen Teile des Flurstücks Nr. 1037 als Übungsgelände durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr genutzt wird.

Dieses in Richtung Süden leicht abfallende Gelände gehört zum Biotoptyp 05160 – Scherrasen.

Der über das Flurstück in westöstlicher Richtung verlaufende Weg wird als Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (Biotoptyp Nr. 12652) kartiert.

- *Flurstück Nr. 338/4 der Flur 1*

Das Flurstück ist überwiegend ein ruderales Wiesenland (Biotoptyp Nr. 05170). An der Westseite des Flurstücks ist ein dichter und großer Gehölzbestand vorhanden, der mit den Bäumen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen des Flurstücks Nr. 1046 eine ortsbildprägende Vegetationsstruktur bildet (Biotoptyp Nr. 07153).

Eine weitere Baumgruppe ist im nördlichen Teil des Flurstücks vorhanden.



Abb. 5 – Blick von Osten über das Gelände des Flurstücks Nr. 1037



Abb. 6 – Blick vom Flurstück Nr. 1037 in Richtung Osten auf das Feuerwehrgebäude



Abb. 7 –Feuerwehrgebäude Borner Weg 24 (Blick von Nordwesten)



Abb. 8 – Blick vom Flurstück Nr. 1037 in Richtung Südwesten zum Wiesenburg Schlossturm



Abb. 9 – Blick vom Flurstück Nr. 1037 in Richtung Westen zum Flurstück Nr. 338/4



Abb. 10 – Blick vom Flurstück Nr. 1037 in Richtung Südwesten auf das Flurstück Nr. 338/4



Abb. 11 – Blick vom Flurstück Nr. 338/4 in Richtung Osten zum Feuerwehrgebäude



Abb. 12 – Blick vom Flurstück Nr. 1037 zur Baumgruppe an der Nordseite des Flurstücks Nr. 338/4

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich der Ergänzungsfläche wird einerseits nördlich durch die angrenzende Bebauung andererseits südlich durch die Garten- und Wiesenflächen mit den Blickbeziehungen zum Turm des Wiesener Schlosses in südwestlicher Richtung bestimmt.

3. Eingriffs- und Konfliktdarstellung

3.1 Eingriff

Mit der zulässigen Bebauung auf der Ergänzungsfläche sind Auswirkungen auf die vorhandene Vegetation zu erwarten. Es ist daher von einem Eingriff in den Naturhaushalt nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes auszugehen.

Im Bereich der Ergänzungsfläche und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Des Weiteren sind folgende Schutzgebiete von den Regelungen der Ergänzungssatzung nicht betroffen:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind keine Biotope vorhanden, die nach § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützt sind.

Flurstück Nr. 338/4 und 1137 der Flur 1 in der Gemarkung Wiesenburg

Zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung soll eine Fläche von ca. 4.700 m² in den Innenbereich der Ortslage Wiesenburg einbezogen werden. Aus der nach § 34 BauGB zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich eine mögliche Bodenversiegelung von maximal 1.050 m².

Mit der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zulässigen Bebauung erfolgt eine Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung. Diese Beeinträchtigung ist durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ermittlung der maximal zulässigen Bodenversiegelung

Gesamtfläche des Plangebiets	~4.700	m ²	100,00%
- SPE-Fläche	~1.196	m ²	26,62%
= in den Innenbereich einbezogene, bebaubare Fläche	~3.504	m ²	73,38%
x Grundflächenzahl (GRZ)	0,2		
= maximal zulässige bebaubare Fläche für Hauptanlagen	~700	m ²	
zusätzlich zulässige bebaubare Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (zulässiges Maß der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO = 50%)	~350	m ²	
= insgesamt zulässige bebaute Grundfläche	~1.050	m ²	

3.2 Konflikt

Aus dem o.g. Eingriff werden nachfolgend verschiedene Konflikte, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, dargestellt und erörtert:

- *Boden*

Die Bodenfunktionen (Speicherkapazität für Niederschlagswasser, Schadstoffabsorption, Habitat für Flora und Fauna) werden mit der Versiegelung durch die mögliche Bebauung beeinträchtigt (Oberbodenabtrag, Veränderung der Oberflächengestalt). Es handelt sich um einen baubedingten und dauerhaften Eingriff. Als Schutz-, Minderungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind eine Minimierung der Versiegelung, die Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens und eine wasserdurchlässige Wegebefestigung zu nennen.

- *Wasserhaushalt*

Der derzeitige Boden- und Wasserhaushalt sowie die Abflusssituation werden mit dem Verlust von Versickerungs- und Filterflächen durch die Bebauung und eine verminderte Grundwasserneubildung durch diese Versiegelung gestört. Es handelt sich um einen anlagebedingten und dauerhaften Eingriff. Als Schutz-, Minderungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind eine Minimierung der Versiegelung sowie die teilversiegelte Ausbildung der Stellplätze und Wege durch Rasenpflaster, Schotterwege oder Rasengittersteine vorzusehen.

- *Klima*

Mikroklimatisch nachteilige Veränderungen auf angrenzende Gebiete, die sich aus der Bebauung ergeben können, werden nicht erkannt, bzw. sind vernachlässigbar gering.

- *Biotop- und Artenschutz*

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages erfolgte die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Auf Grundlage der Biotoperfassung im Jahr 2025 wurde dazu eine Relevanzprüfung durchgeführt. Auf dieser basiert die Einschätzung für das potenzielle Vorkommen geschützter Tierarten im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung ist auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen bzw. des Vegetationsbestandes ein Vorkommen von gebäude- und höhlenbewohnenden Fledermäusen und von gebäude-, höhlen- und spaltenbewohnenden Vogelarten nicht auszuschließen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind in der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Gemeinschaft (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) im Anhang IV als „streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“ gelistet und zählen daher nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den „streng geschützten Arten“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG). Sämtliche wildlebenden heimischen Vogelarten sind laut Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union ebenfalls geschützt.

Im Vegetationsbestand der Ergänzungsfläche können sich geschützte Lebensstätten, wie Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden. Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 Abs.1 BNatSchG bei Bauvorhaben im Plangebiet können aber vermieden werden, wenn geeignete Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung³ und CEF-Maßnahmen⁴, durchgeführt werden.

Die Ausführung der CEF-Maßnahmen hat dabei, wie auch eine Überprüfung des Vegetationsbestandes auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vor Ausführung des jeweiligen Bauvorhabens im Plangebiet zu erfolgen.

³ Die erforderlichen Fällarbeiten sind zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungsperiode, insbesondere heimischer Brutvögel, (März bis September) auszuführen.

⁴ CEF-Maßnahmen = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, wie Anbringen von Sommerquartierkästen für Fledermäuse und von Brutkästen für die jeweiligen betroffenen Vogelarten

- *Landschaft*

Für das Landschaftsbild ergibt sich mit der vorgesehenen Bebauung eine Erweiterung der Siedlungsfläche. Der bisher vorhandene Freiraum wird nur gering beeinträchtigt. Es handelt sich um einen sehr geringen anlagebedingten und dauerhaften Eingriff.

4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Ermittlung der Art und des Umfangs der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus der Ergänzungssatzung ergeben, erfolgt auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

Ausgleichsmaßnahmen sind nur für die möglichen bebaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung erforderlich. Auf dieser Außenbereichsfläche von 4.700 m² ergibt sich eine maximal zulässige bebaubare Fläche für Hauptanlagen von 700 m².

Zusätzlich sind weitere Flächen mit einer Gesamtgröße von 350 m² für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, möglich.

Da die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind, werden die Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert. Dazu werden im Gemeindegebiet gelegene intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt oder ganz aus der Nutzung genommen.

Vorgesehen ist die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland

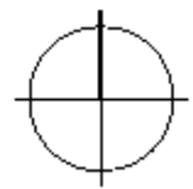
- für die vollversiegelten Flächen im Verhältnis 2 : 1 (*2 m² Ackerfläche / 1 m²versiegelte Fläche*)
- für die teilversiegelten Flächen im Verhältnis 1 : 1 (*1 m² Ackerfläche / 1 m² teilversiegelte Fläche*)

Außenbereichsfläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	versiegelte Fläche m²	Faktor	umzuwandelnde Ackerfläche m²
vollversiegelt	1.050,00	2	2.100,00
teilversiegelt	---	1	---
= Summe	1.050,00		2.100,00

Zur Kompensation der Bodenversiegelung sind die Ackerflächen mit einer Gesamtfläche von 2.100 m² in Extensivgrünland umzuwandeln. Stehen für diese Maßnahme der Aufwertung des Naturhaushaltes Ackerflächen nicht oder nur teilweise zur Verfügung, wird der Ausgleich durch eine Ersatzzahlung nach § 15 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG verwirklicht. Mit dieser Ersatzzahlung erfolgt

die Beteiligung an einer schutzgutbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Die Durchführung der Maßnahme und ihre Unterhaltung sind vertraglich zu sichern. Zum Satzungsbeschluss ist die entsprechende vertragliche Vereinbarung über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzulegen.



- LEGENDE
- 12652 WEGE MIT WASSER-DURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG
 - 05160 SCHERRASEN
 - 05170 RUDERALE WIESEN
 - 07153 BAUM / BAUMGRUPPE

Die Biotoperfassung und -kartierung wurde im März 2025 durchgeführt.

1. ERGÄNZUNGSSATZUNG
ORTSTEIL WIESENBURG
GEMEINDE WIESENBURG/MARK

BIOTOPTYPENKARTIERUNG

