

## **Ergänzungssatzung „Südliche Uferstraße“ im Ortsteil Gantikow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) 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, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kyritz in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ folgende Satzung für den Ortsteil Gantikow beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Südliche Uferstraße“ im Ortsteil Gantikow umfasst Teile der Flurstücke 225/2, 227, 228 und 230 bis 233 sowie das Straßenflurstück 229 (tlw.) in der Flur 3 in der Gemarkung Gantikow. Er ist auf beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:750 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Öffentliche Verkehrsfläche**

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte 1.098 qm große Fläche des Flurstücks 229 (Straßenflurstück) der Flur 3 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- (2) Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung sind zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Uferstraße zu erschließen.

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen der §§ 4 und 5 dieser Satzung und im übrigen nach dem § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird für die mit baulichen Anlagen zu überdeckende Grundstücksfläche in der Ergänzungsfläche als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt.
- (2) Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v.H. durch die in Satz 1 des zuvor genannten Paragraphen bezeichneten Anlagen gilt auch in der Ergänzungsfläche.

### **§ 5 Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### **Erhaltungsgebot flächiger Gehölzstrukturen**

Die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Gehölzverlust sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### **Zulässige Ausnahme vom Erhaltungsgebot flächiger Gehölzstrukturen**

Westlich der Uferstraße sind Ausnahmen vom flächenhaften Erhaltungsgebot zulässig, um an bis zu drei Stellen Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 4,0 m zu realisieren.

Der Gehölzverlust ist durch die Neuanlage einer freiwachsenden Gehölzstruktur im Verhältnis 1:3 auf dem durch die Zufahrt erschlossenen Grundstück zu kompensieren.

Die Pflanzung hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Qualität Strauch 3-4 triebig, Höhe 60-100 cm und der Pflanzdichte mindestens 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu erfolgen.

### **Erhaltungsgebot Einzelbäume**

Die an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust dieser Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Qualität und Umfang der Ersatzpflanzungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin abzustimmen.

### **Anpflanzgebot auf den Baugrundstücken**

Die Satzung bestimmt, dass pro angefangenen 10 qm überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 qm mit standortgerechten heimischen Gehölzen angelegt und dauerhaft gepflegt werden muss. Alternativ kann statt 50 qm notwendiger Gehölzfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Die notwendigen Anpflanzungen können sich bei Inanspruchnahme des extern vorhandenen Entseelungsguthabens reduzieren.

Bei der Realisierung der Ausgleichspflanzungen wird eine Kombination aus der Anlage flächiger Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen empfohlen. Für die Pflanzungen werden keine konkreten Standortfestsetzungen getroffen.

Für die Anlage der Pflanzungen ist folgendes zu beachten:

Die Heckenbepflanzung hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Um ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion gerecht zu werden, sollen die einzelnen Gehölzpflanzungen eine flächige Ausdehnung von mind. 50 qm haben (Anlage minimal 3-reihig oder 5 m breit). Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen. Als Pflanzqualität ist mindestens: Strauch, verpflanzt, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm zu verwenden. Für die Bäume ist als Pflanzqualität (Baumschulware) Baum, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mindestens zu verwenden.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hochbaus anzulegen; sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Befindet sich die Gehölzpflanzung außerhalb des umfriedeten Baugrundstücks, ist ein zusätzlicher Schutz vor Verbiss für mind. 6 Jahre notwendig.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthält die Artenliste in der Begründung zur Satzung Seite 17. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Sollten die erforderlichen Ausgleichspflanzungen nicht in Gänze innerhalb des Satzungsgebietes realisiert werden können, dürfen die Gehölzpflanzungen von den Eingriffsverursachern auch auf ihren zu den Grundstücken gehörenden Flurstücken, aber außerhalb der Grenzen des Satzungsgebietes realisiert werden. In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Fläche vom Planungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen; Gemarkung, Flur und Flurstücke sowie die Trägerschaft der Maßnahme sind anzugeben. Die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung geplant werden, sind rechtlich zu sichern. Hierzu können die Instrumente der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch oder der Eintragung in das Baulastenverzeichnis zum Tragen kommen.

### **Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten**

Für die Ergänzungsfläche wird geregelt, dass die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

## **Herstellung teilversiegelter Flächen**

Die Herstellung der nicht überdachten Stellplätze und Wegeflächen auf den Baugrundstücken ist nur in teilversiegelter Bauweise zulässig. Das heißt, als Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in größerem Umfang eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, wie zum Beispiel Pflaster mit offenen, mind. 1 cm breiten Fugen auf Sand- /Schotterunterbau, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine oder Rasenklinker o.ä..

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Kyritz, den .....

Stadt Kyritz  
Die Bürgermeisterin

Nora Görke

## **Hinweis auf eine extern mögliche Entsiegelungsmaßnahme**

Die Entsiegelung und Entsorgung der auf den benachbarten Flurstücken 232/1, 232/2, 233 und 234 vorhandenen Betonfläche und Gebäude können im Verhältnis 1:1 auf die durch diese Planung zulässige Versiegelung angerechnet werden. Die untere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn der Entsiegelungsmaßnahme zu beteiligen. Die Fläche ist als Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

Die vertragliche Einigung über die Durchführung und grundbuchliche Sicherung der Maßnahme hat zwischen den Flächeneigentümern außerhalb dieses Planwerkes zu erfolgen. Die Sicherung der Maßnahme für Baumaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes „Südliche Uferstraße“ ist im Zuge der Bauantragsstellung nachzuweisen.

## **Hinweise zum Artenschutz**

### **Bauzeitenregelung Baufeldfreimachung/Gehölzbeseitigung**

Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

### **Bauzeitenregelung Gebäudeabriss / bauvorgezogene Artenkontrolle**

Der Abriss aller Bestandsgebäude ist nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 31. Juli jeden Jahres, also außerhalb der Brutzeit der Avifauna, zulässig.

Bei einem Abriss der Gebäude zwischen Mai und Dezember ist eine bauvorgezogene Kontrolle des Gebäudes durch einen Fachgutachter hinsichtlich ggf. vorkommender Fledermäuse vorzusehen. Bei Nachweisen sind die Tiere durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR artgerecht zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen. Notwendige Ausnahmeanträge sind in diesem Zusammenhang zu stellen.

### **FCS-Maßnahme, Fledermauskästen**

Vor Abriss der Gebäude sind 4 Fledermauskästen als Ersatzhabitate an innerhalb der Ergänzungsfläche verbleibenden Bäumen südexponiert und in 4 m Höhe zu montieren. Weitere Vorgaben siehe Begründung zur Satzung Seite 19.

### **Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung**

Im Zusammenhang mit der geplanten Beleuchtung ist das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland zu beachten. Außenbeleuchtungen dürfen nicht heller als unbedingt notwendig sein und müssen auf das erforderliche Maß beschränkt sein.

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.