

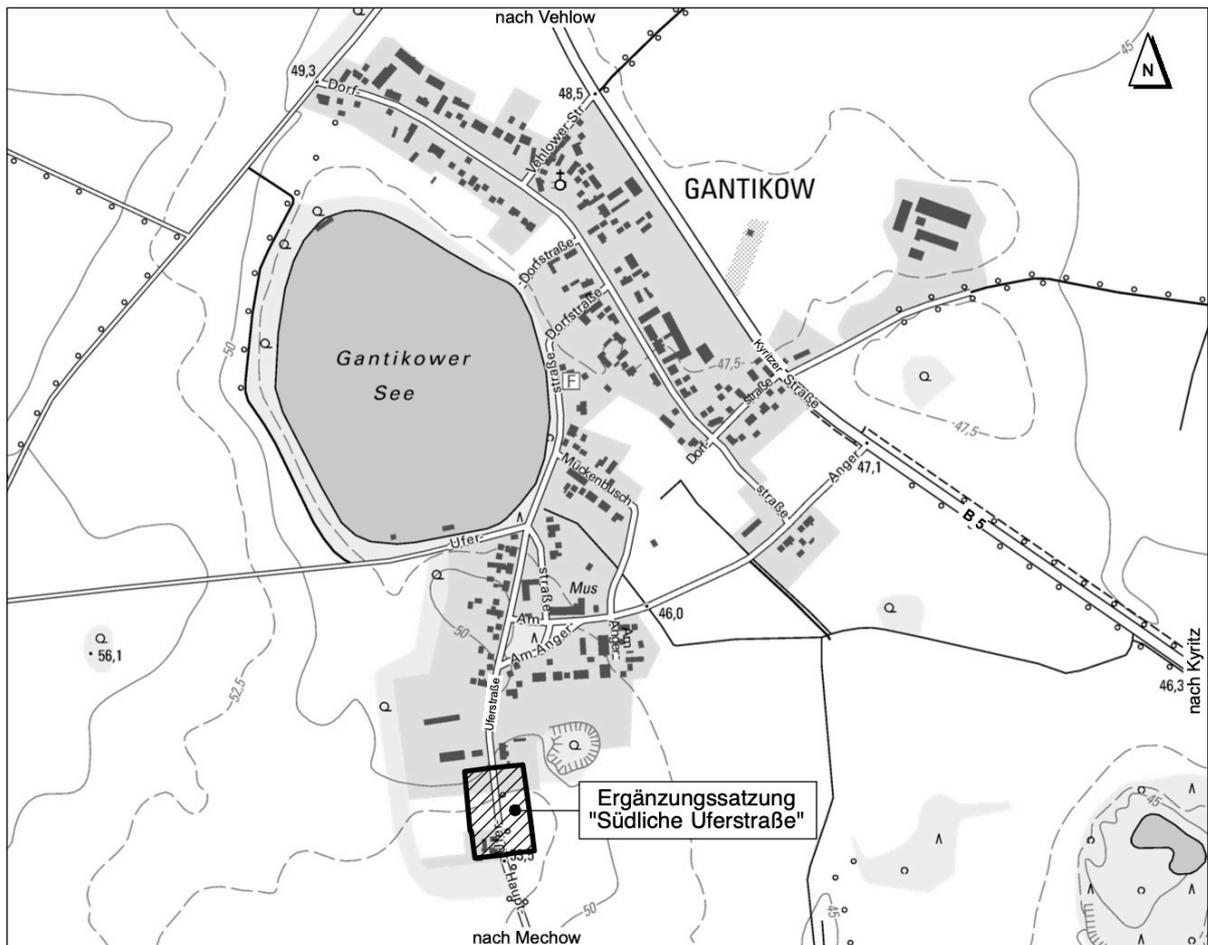
Stadt Kyritz

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Ergänzungssatzung „Südliche Uferstraße“ im Ortsteil Gantikow

Entwurf der Begründung

Fassung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB



Stand: Juli 2024

Hansestadt Kyritz
Die Bürgermeisterin
Marktplatz 1 • 16866 Kyritz

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
E-Mail: info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A.

K 803/1 31.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Anlass und Zielsetzungen der Planung.....	1
3.0	Übergeordnete Planungen	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
3.2	Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	3
4.0	Zustand, Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes	4
5.0	Inhalt der Ergänzungssatzung	4
5.1	Planungskonzeption	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Ökologische Kompensationsmaßnahmen	6
5.4	Verkehrerschließung	6
5.5	Technische Infrastruktur	6
5.5.1	Oberflächenentwässerung.....	6
5.5.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser	6
5.5.3	Löschwasserversorgung.....	6
5.5.4	Energieversorgung / Telekommunikation	6
5.6	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	7
5.7	Belange des Denkmalschutzes.....	7
6.0	Flächenbilanz	8
7.0	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes	8
7.1	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur.....	8
7.2	Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.....	9
7.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	9
7.2.2	Schutzgut Tiere	10
7.2.3	Schutzgut Boden.....	12
7.2.4	Schutzgüter Wasser und Klima/Luft.....	13
7.2.5	Schutzgut Landschaftsbild / Mensch	13
7.2.6	Schutzgebiete	14
7.3	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	14
7.3.1	Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Boden.....	14
7.3.2	Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Biotope	15
7.3.3	tabellarische Gegenüberstellung.....	15
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich	16

7.5	mögliche externe Maßnahme	20
8.0	Planverfahren	21

Anlage 1: Fotodokumentation, Bestandsaufnahme Juni 2023

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (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

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10, S. ber. Nr. 38)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

2.0 Anlass und Zielsetzungen der Planung

Aufgrund einer in den vergangenen Jahren kontinuierlich ansteigenden Nachfrage nach verfügbarem Bauland in der Stadt Kyritz und seinen Ortsteilen besteht auch im Ortsteil Gantikow seit einigen Jahren der Wunsch zusätzliche Wohnbaugrundstücke, vorrangig für eine Einfamilienhausbebauung, zu entwickeln.

Im Süden des Ortsteils Gantikow, an die nördlich vorhandene Innenbereichs- und Abrundungssatzung des Ortsteils angrenzend, beidseitig der Uferstraße, besteht die Möglichkeit auf einer etwa 1,03 ha großen Fläche ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Planungsrechtlich ist diese Fläche nach § 35 BauGB als Außenbereich zu definieren. Um dort verbindliches Baurecht zu schaffen, hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kyritz am 27.04.2022 beschlossen hier den Bebauungsplan „Südliche Uferstraße“ aufzustellen und das Planverfahren nach § 13b BauGB im einstufigen Beteiligungsverfahren und ohne Umweltbericht zu führen.

Aufgrund eines Grundsatzurteils des Bundesverwaltungsgerichtes im Juli 2023 in einem Normenkontrollverfahren gegen einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan in Baden-

Württemberg und der gerichtlichen Feststellung, dass der § 13b BauGB im Widerspruch zum Naturschutzrecht der Europäischen Union steht, ist es inzwischen jedoch nicht mehr möglich, den § 13b BauGB anzuwenden.

Die Handlungsempfehlungen der Genehmigungsbehörden sehen insofern vor, bereits im Planverfahren befindliche Bebauungspläne in ein reguläres zweistufiges Bebauungsplanverfahren zu überführen, in dessen Rahmen ein Umweltbericht zu erstellen, sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen ist.

Da das Plangebiet jedoch auch über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt werden kann, beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kyritz am 22.05.2024 zunächst die Aufhebung des am 27.04.2022 gefassten Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan „Südliche Uferstraße“.

Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Ergänzungssatzung ist neben einer bereits vorhandenen Erschließung der direkte Anschluss der Satzung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit dem Anschluss an die seit dem Jahr 1993 rechtskräftige Innenbereichssatzung des Ortsteils Gantikow im Norden ist diese Voraussetzung erfüllt. Eine informelle Anfrage bei der Kreisplanung des Landkreises bestätigte die Wahl des baurechtlichen Planungsinstruments einer Ergänzungssatzung.

Durch die Stadtverwaltung der Stadt Kyritz wurde daraufhin festgelegt das Planvorhaben gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über eine Ergänzungssatzung „Südliche Uferstraße“ zu entwickeln.

Mit der Ausweisung der Ergänzungsfläche im Bereich beidseitig der Uferstraße erfolgt entsprechend eine Siedlungserweiterung am südlichen Ortsrand des Ortsteils Gantikow.

Erschlossen wird die Ergänzungsfläche über die Uferstraße, an der sich nördlich angrenzend bereits eine Wohnbebauung befindet.

Planungsziel ist es, auf den zur Straße orientierten Teilen der Flurstücke 225/2, 227, 228 und 230 bis 233 der Flur 3 der Gemarkung Gantikow verbindliches Baurecht für ein Wohngebiet mit bereits vorhandener Erschließung über die Uferstraße zu schaffen.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gantikow ist ein Ortsteil der Stadt Kyritz und zählt im November 2023 216 Einwohner.

Zur Stadt Kyritz gehören außerdem die Ortsteile Bork, Berlitt, Drewen, Ganz, Holzhausen, Kötzlin, Lellichow, Mechow, Rehfeld und Teetz. Die Hansestadt Kyritz zählt inklusive seiner Ortsteile im November 9.466 Einwohner. Die Kernstadt Kyritz hat zum November 2023 7.628 Einwohner.

Der Ortsteil Gantikow befindet sich 4 km nordwestlich der Stadt Kyritz. Die Bundesautobahn A 24 Hamburg-Berlin wird von Kyritz aus in Richtung Norden über die L 14 an der Anschlussstelle Herzsprung und in Richtung Berlin über die B 5 und B 167 an der Anschlussstelle Neuruppin erreicht. Die verkehrliche Verbindung zur 40 km entfernten Kreisstadt Neuruppin ist ebenfalls über die B 103, die B 5 und die B 167 gesichert. Zwischen Pritzwalk im Norden und Neustadt (Dosse) im Süden besteht die Bahnverbindung mit der Regionalbahn 73 mit Halt in Kyritz.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist.

Die sich stark entwickelnde Metropolregion Berlin wirkt aufgrund der Nähe und der bestehenden Verkehrsverbindungen in Richtung Berlin in Bezug auf gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung bis in die Region des Mittelzentrums Kyritz, die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion folglich auch als „Weiterer Metropolenraum“ bezeichnet wird. Aufgrund eines sich regional positiv entwickelnden Arbeitsmarktes gibt es in den vergangenen Jahren auch eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, so auch im OT Gantikow.

Die Hansestadt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für ihre umliegenden Gemeinden und für die gesamte Region hinsichtlich ihrer Infrastruktur und Daseinsvorsorge. Dies betrifft neben den sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen, dem Einzelhandel, den Sportstätten sowie der technischen und sozialen Infrastruktur, insbesondere das KMG Klinikum Nordbrandenburg – Standort Kyritz. Von der Landesplanung wird der Stadt Kyritz daher die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Kyritz gehört damit zu den „Zentralen Orten“.

Die Stadt Kyritz ist zudem gemeinsam mit der Stadt Neustadt (Dosse), der Stadt Wusterhausen (Dosse) und der Gemeinde Gumtow Teil der Kleeblattregion.

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)

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.).

Um eine raumbedeutsame Inanspruchnahme schützenswerter Flächen zu verhindern, die bestehende Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW), sind Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 6 "Kyritzer Seenrinne/Mittleres Dosse-Jäglitztal" (vgl. Festlegungskarte ReP FW).

Die Planung begründet dahingehend keinen Widerspruch.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Kyritz verfügt seit dem Jahr 2002 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Bestandteil sind auch die zu Zeiten der Planaufstellung bereits eingemeindeten Ortsteile, wie der Ortsteil Gantikow, der bereits in den 1970er Jahren des vergangenen Jahrhunderts Bestandteil der Stadt Kyritz wurde.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Südliche Uferstraße“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als WA-Fläche dargestellt. Damit entwickelt sich die Satzung vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Kyritz.

4.0 Zustand, Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes

Der Kyritzer Ortsteil Gantikow befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, nordwestlich der Kernstadt von Kyritz, westlich der Bundesstraße 103. Gantikow ist vor allem durch den Gantikower See und seine im 13. Jahrhundert errichtete Feldsteinkirche geprägt. Bis zur Bildung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin war Kyritz der Verwaltungssitz des Landkreises Kyritz.

Gantikow zeigt sich als typische Ortslage im ländlichen Raum, umgeben von Feld- und Wiesenflächen. Im Westen der Ortslage befindet sich zudem der Gantikower See. Unmittelbar östlich von Gantikow verläuft die Bundesstraße 103, die in ihrem südlichen Verlauf, oberhalb der Kernstadt von Kyritz, an die B5 anbindet. Der Ort weist an vielen Stellen den Nutzungscharakter von Wohnen im ländlichen Raum auf, wobei sich die ländliche Prägung innerorts eher durch heutige Hobby-Landwirtschaft oder landwirtschaftlichen Nebenerwerb zeigt.

Das Satzungsgebiet befindet sich am südlichen Ende des Ortes beidseitig im südlichen Bereich der Uferstraße. Es ist durch die nördlich angrenzende Bebauung der Uferstraße in Form von einzelnstehenden Einfamilienhäusern geprägt. Weiter nördlich in der Dorfmitte entlang der Dorfstraße befindet sich der historische Teil Gantikows mit ländlich geprägter dörflicher Bebauung, teilweise auch mit ursprünglicher Hofstruktur.

Im Norden der Ergänzungsfläche grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Gantikow an, den die Gemeindevertretung im Jahr 1993 über die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 definiert hat. Unmittelbar südlich, östlich und westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Satzungsgebiet an.

Mit einer Größe von 10.266 qm schließt das Satzungsgebiet die zur Straße orientierten Teile der Flurstücke 225/2, 227, 228 und 230 bis 233 der Flur 3 der Gemarkung Gantikow sowie einen Teil des durch das Plangebiet verlaufenden Straßenflurstücks 229 der Flur 3 der Gemarkung Gantikow ein. Die Ergänzungsfläche östlich der Uferstraße ist zu Planungsbeginn landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich westlich der Uferstraße lässt sich als Ruderalfläche beschreiben. Betonfundamente und Mistplatten weisen in diesem Teilbereich ebenso wie die nördlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Stallruinen auf einst landwirtschaftlich genutzte - jedoch inzwischen verfallene und /oder abgerissene - Gebäude hin. Masten einer Straßenbeleuchtung und einer Telefonleitung befinden sich ebenso westlich der Uferstraße. Ganz im Süden der Ergänzungsfläche, westlich der Uferstraße, befindet sich das Wohngebäude mit der Hausnummer 21. Auf dem Grundstück (Flurstück 230) befinden sich ebenfalls diverse Nebengebäude.

Der gesamte Bereich des Plangebietes weist eine Höhenlage zwischen etwa 48,9 m NHN im Norden und 54,6 m NHN im Süden auf und fällt entsprechend nach Norden ab.

Die durch das Satzungsgebiet verlaufende Uferstraße stellt sich als eine mit Beton Spurplatten befestigte Straße dar.

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung

5.1 Planungskonzeption

Das Satzungsgebiet stellt eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im südlichen Siedlungsbereich von Gantikow dar und soll der Wohnnutzung dienen.

Der per Innenbereichssatzung festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil reicht westlich der Uferstraße bis in den südlichen Teil des Flurstücks 233 der Flur 3 der Gemarkung Gantikow. Auf der Ostseite der Uferstraße reicht der Innenbereich bis in das Flurstück 225/2 der Flur 3

der Gemarkung Gantikow hinein. Südlich der per Innenbereichssatzung festgesetzten Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Gantikow befindet sich demzufolge der nach § 35 BauGB bisher planungsrechtlich zu beurteilende Außenbereich. Hier ist der Bau von Wohngebäuden nicht zulässig. Um hier Baurecht zu erhalten, muss gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Außenbereichsfläche auf den o.g. Flurstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gantikows, mittels Aufstellung einer so genannten Ergänzungssatzung, einbezogen werden. Ausgehend von der bisherigen Grenze des Innenbereichs wird die Ergänzungsfläche mit einer Tiefe von 35 m, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche, über die zur Straße gelegenen Flurstücksteile der Flurstücke 225/2, 227, 228 und 230 bis 233 der Flur 3 der Gemarkung Gantikow, sowie den innerhalb der Abgrenzung befindlichen Teil des Straßenflurstücks 229, bis zur südlichen Grenze der Flurstücke 228 und 230 festgesetzt. Sie hat insgesamt eine Größe von 9.781 qm, von denen 1.098 qm als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die künftig bebaubare Fläche ist entsprechend 8.683 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 Stadt Kyritz nutzt diese Möglichkeit, indem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 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 bereits nördlich 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 229 der Flur 3 gesichert. Dieser durch das Satzungsgebiet verlaufende Abschnitt der Uferstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche in der Satzung festgesetzt.

Als ökologischer Ausgleich für die künftig durch Bebauung zulässige Versiegelung soll nordwestlich benachbart zum Satzungsgebiet eine Entsiegelungsmaßnahme erfolgen sowie weitere plangebietsinterne Ausgleichspflanzungen umgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „Südliche Uferstraße“ wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 8.683 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 0,3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Die Tiefe der bebaubaren Fläche wird mit 35,0 m westlich und 35,0 m östlich, ausgehend von der im Rahmen der Planung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Dorfstraße, festgesetzt.

Aufgrund dieser Festsetzung beträgt innerhalb des Satzungsgebietes die maximale Grundfläche 2.604,9 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 1.302,45 qm, überschritten werden, so dass innerhalb der Wohnbaufläche insgesamt eine maximale Versiegelung von 3.907,35 qm zulässig ist. Davon sind bereits 283 qm auf dem Flurstück 230 (Uferstraße 21) baulich versiegelt.

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

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 „Uferstraße“ (Flurstück 229, Flur 3) erschlossen.

Die „Uferstraße“ ist mit Beton Spurplatten hergestellt.

Die „Uferstraße“ bindet an die Straße „Am Anger“ an, die in ihrem östlichen Verlauf auf die Bundesstraße 103 trifft. Die Bundesstraße 103 bindet im Süden an die Bundesstraße 5 an. In Richtung Norden verläuft Sie bis Rostock-Warnemünde.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Oberflächenentwässerung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu führen.

5.5.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser

Ver- und Entsorgungsträger für Trink- und Schmutzwasser ist der Wasser- und Abwasserverband Dosse.

Die Lage der Leitungen wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

5.5.3 Löschwasserversorgung

Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

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 Grundschutzes 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 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

5.5.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

5.6 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Derzeit sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Altlastverdachts- bzw. Altlastenflächen oder Kampfmittelverdachtsflächen 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:

- Kommt es zu einem Bodenaushub, sind Mutterboden und Unterboden grundsätzlich zu sichern, getrennt voneinander und fachgerecht zu lagern und bei stofflicher Eignung für den Wiedereinbau bzw. für die Herstellung von Vegetationsflächen zu verwenden.
- Unverzüglich nach Beendigung von Baumaßnahmen sind die durch Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Stellplätze, Fahrspuren usw. beanspruchten unbefestigten Flächen tiefgründig aufzulockern.
- Werden bei Bauarbeiten oder sonstigen Eingriffen in den Boden kontaminierte Bereiche bzw. Bodenverunreinigungen angeschnitten, erkennbar z. B. durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ist zu informieren.
- Schädliche Bodenveränderungen, wie Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge, sind zu vermeiden bzw. auf das bautechnologisch notwendige Mindestmaß zu begrenzen und nach Abschluss von Baumaßnahmen zu beseitigen. Zur Unterbindung von Boden- und Grundwasserkontaminationen durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe sind ausschließlich gewartete Baumaschinen nach derzeitigem Stand der Technik einzusetzen. Schmier- und Kraftstoffe sind nur auf befestigten und gegenüber dem Oberboden abgedichteten Flächen in den dafür zulässigen Behältern zu lagern. Die Reinigung von Baumaschinen auf unbefestigten Flächen ist unzulässig.

5.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet der Ergänzungssatzung „Südliche Uferstraße“ 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.

6.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Satzungsgebiets erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

- | | |
|---|----------|
| 1. Bebaubare Fläche (Baugebiet) in der Ergänzungsfläche | 8.683 qm |
| 2. Öffentliche Verkehrsfläche | 1.098 qm |
| 3. davon Erhaltungsgebot (Sträucher) | 124 qm |

Gesamtfläche Satzungsgebiet	9.781 qm
------------------------------------	-----------------

7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist § 18 Bundesnaturschutzgesetz „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 Nutzungsstruktur

Die Ergänzungsfläche liegt im Ortsteil Gantikow der Stadt Kyritz und hier am südlichen Ortsausgang an der Uferstraße Richtung Mechow.

Die Ergänzungsfläche schließt an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung an und umfasst östlich der Uferstraße die Flurstücke Nr. 225/2, 227, 228 (alle teilw.) und westlich der Uferstraße die Flurstücke Nr. 230, 231, 232/1, 232/2 und 233 (alle teilw.) sowie den dazwischen liegenden Teil des gemeindeeigenen Straßenflurstücks Nr. 229 der Flur 3 der Gemarkung Gantikow.

Nördlich reicht die Ergänzungsfläche bis an die vorhandene Wohnnutzung der Uferstraße 12 und 12A auf den Flurstücken 225/1 und 225/2 östlich der Uferstraße. Der Gartenbereich der Uferstraße Nr. 12 als Garten mit hohem Zierrasenanteil liegt innerhalb der Ergänzungsfläche.

Westlich der Uferstraße schließen nördlich der Ergänzungsfläche Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes mit Gebäuderuinen an.

Die Ergänzungsfläche selbst stellt sich östlich der Uferstraße als genutzte Ackerfläche dar. Westlich der Uferstraße hat die Fläche einen brachliegenden ruderalen Charakter.

Auf dem Flurstück 230 an der südlichen Grenze der Ergänzungsfläche befindet sich ebenfalls eine Wohnnutzung mit dazugehöriger Garten- und Grabelandnutzung.

Die Uferstraße stellt sich im Bereich der Ergänzungsfläche als mit Spurplatten befestigter Weg dar. Auf der westlichen Seite stehen Masten einer Straßenbeleuchtung und einer Telefonleitung. Die Uferstraße wird auf der östlichen Seite von einer Baumreihe aus mehrheitlich Robinien begleitet, die nach Süden hin lückig wird. In Teilbereichen hat sich ein junger Robinienaufwuchs entwickelt. Auf der westlichen Seite ist straßenbegleitend eine ca. 50 m lange dichte Gehölzhecke vorhanden.

Die östliche, südliche und westliche Umgebung der Ergänzungsfläche ist ackerbaulich geprägt.

Den westlichen Übergang zur Landschaft bildet ein dichter Gehölzsaum, der sich in Nord-Süd-Richtung entlang des gesamten Siedlungsrandes von Gantikow erstreckt und prägend für das Landschaftsbild ist.

Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungen der Ergänzungsfläche erfolgte im Juni 2023. Folgende Biotop- und Nutzungstypen (laut Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007) sind im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden:

- Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (OSRZ - 12261)
- Zierrasen (05160 - GZ)
- Intensivacker (LI - 09130)
- Gebäude industrieller Landwirtschaft (12429 - OLI) - Ruinen
- artenarme Grünlandbrache frischer Standorte (05132 - GAM)
- Grabeland (PGG - 10112)
- teilversiegelte Straße (12642 - OVPT)
- lückige Baumreihe (07142 – BRRL)
- Hecke (07132 – BHB)
- Laubgehölzbestände (WLS - 08380)

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 Biotop

Innerhalb der Ergänzungsfläche und in deren unmittelbarer Umgebung befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG geschützten Biotop- bzw. Biotop- oder Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten.

Die kartierten Biotop- und Nutzungsstrukturen weisen einen untergeordneten bis allgemeinen ökologischen Wert auf.

Mit Realisierung der Planung wird sich die vorhandene Biotopstruktur verändern. Da es sich hier um Biotopstrukturen von untergeordnetem bis allgemeinen Wert handelt, wird der Eingriff als nicht erheblich bewertet.

Unter der Voraussetzung, dass mit der Wohnbauung strukturreiche Gärten entstehen, kann die ökologische Wertigkeit der Ergänzungsfläche sogar noch erhöht werden.

Gehölzschutz

Der Gehölzbestand weist den größten ökologischen Wert im Plangebiet auf. In Bezug auf den Schutz dieses Gehölzbestandes gilt die Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin - BaumSchVO OPR) vom 20. September 2010.

Nach dieser Verordnung gelten unter anderem

- alle Bäume mit einem Stammumfang größer 0,6 m und
- Hecken und Feldgehölze in der freien Landschaft mit einer Ausdehnungsfläche von mindestens 100 qm und ab einer Höhe von 150 cm

als geschützte Landschaftsbestandteile. Demnach sind die Heckenstruktur und vorhandenen Bäume im Plangebiet geschützt.

Ihr Verlust wäre als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Biotop (potentiell auch in das Schutzgut Arten und Landschaftsbild) zu bewerten und somit ausgleichspflichtig. Um diesen Eingriff zu vermeiden, ist es Planungsziel den Gehölzbestand zu erhalten. Dafür setzt die Planung eine Fläche zum Erhalt von Gehölzen (Sträucher) sowie Einzelbaumerhalte für alle Bäume mit einem Stammumfang größer 0,6 m fest. Der junge Robinienaufwuchs ist nicht zum Erhalt festgesetzt.

Östlich der Uferstraße ist es möglich, an bis zu fünf Stellen Einfahrten zu den potentiellen Baugrundstücken ohne Verlust von Einzelbäumen zu realisieren.

Westlich der Uferstraße ist die flächige Heckenstruktur über 50 m Länge der künftigen Baugrundstücke vorhanden. Hier sind vom flächenhaften Erhaltungsgebot Ausnahmen zulässig, um an bis zu 3 Stellen Zufahrten in einer Breite von maximal 4,0 m zu realisieren.

Der durch die Anlage der Zufahrten entstehende Gehölzverlust kann maximal bis zu 36 qm betragen (3 Zufahrten x 4 m Breite ca. 3 m Heckentiefe) und ist als erheblicher Eingriff zu bilanzieren und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist von der Planung nicht betroffen.

- ➔ Die Planung verursacht einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotop durch den Gehölzverlust durch die Anlage der Zufahrten. Ein entsprechender Ausgleich ist zu konzipieren.

7.2.2 Schutzgut Tiere

Grundlage für den 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 grundsätzlich abgeschätzt:

Artengruppe der Brutvögel

Die Nutzung der Ergänzungsfläche durch Nahrungsgäste ist für den westlichen Teil der Ergänzungsfläche aufgrund der Insellage zwischen der Uferstraße mit hohem Gehölzbestand, den nördlich und südlich vorhandenen Gebäuden und dem ca. 80 m westlich der Ergänzungsfläche verlaufenden prägenden Gehölzgürtel auszuschließen. Ebenso ist diese Nutzung auch für den östlichen Teil aufgrund der geringen Größe und der Randlage der Ackerfläche, der Lage an der Uferstraße mit hohem Gehölzbestand und dem nördlich vorhandenen Gehölzbestand nahezu auszuschließen. Ausweichflächen stehen unmittelbar zur Verfügung. Die Umweltprüfung geht davon aus, dass durch die Planung ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Ein Habitatpotential für Freiflächenbrüter ist für die Ergänzungsfläche nicht auszuschließen. Damit das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG vermieden wird, ist eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreimachung einzuhalten, die Freiflächenbrüter innerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 31. Juli schützt.

In der Ergänzungsfläche stehen Altbäume mit Stammumfängen von 0,9 m bis zu 3,5 m, die ein Habitatpotential für Höhlenbrüter aufweisen. Die Gehölze stehen hauptsächlich entlang der Uferstraße innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche, aber auch vereinzelt auf den künftigen Baugrundstücken. Diese Altbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Durch die Planung wird daher ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Die vorhandenen flächigen Gehölzstrukturen und Bäume innerhalb der Ergänzungsfläche entlang der Uferstraße bieten Habitatpotential für Baum- und Gebüschbrüter. Die Gehölze im Plangebiet sind vollständig zum Erhalt festgesetzt. Als Ausnahme ist es zulässig zur Schaffung von bis zu drei Zufahrten zu den Baugrundstücken in einer Breite von jeweils maximal 4,0 m Gehölze des flächigen Erhaltungsgebotes zu entfernen. Damit das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG vermieden wird, ist eine Bauzeitenregelung zur Gehölzbeseitigung einzuhalten, die die Gebüschbrüter innerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. September schützt.

Aufgrund der Lage der Ergänzungsfläche im Anschluss an den Siedlungsbereich, der bisherigen Nutzung eines Teils der Ergänzungsfläche als Intensivacker, der Lage an der Uferstraße und benachbart zur Wohnnutzung im Norden und Süden wird insgesamt von einer eher kommunen Brutvogelausstattung 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 der o.g. Bauzeitenregelungen kommt es auch baubedingt nicht zum Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

Die innerhalb der und benachbart zur Ergänzungsfläche vorhandenen Gebäuderuinen bieten ein Habitatpotential für Gebäudebrüter. Kartierungen fanden nicht statt. Im Sinne eines worst-case-szenarios soll, um mögliche Störungen oder ein potentiell Tötungsrisiko auszuschließen, eine Bauzeitenregelung festgelegt werden, die einen Abriss der Gebäude während der Brutphase zwischen 01.03. und 31.07. ausschließt.

Artengruppe der Fledermäuse

Die innerhalb der Ergänzungsfläche vorhandenen Gehölze weisen ein Habitatpotential als frostfreies Winterquartier (Altbäume mit Stammumfängen bis zu 3,5 m) sowie als Zwischen- und/o-der Sommerquartier (z.B. Astefaulungen auch bei Bäumen mit geringeren Stammumfängen) für Fledermäuse auf. Diese Gehölze werden mittels der Festsetzungen zu den Erhaltungsgeboten langfristig geschützt. Durch die Planung wird daher kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Innerhalb der und benachbart zur Ergänzungsfläche bieten die Gebäuderuinen des ehemaligen Landwirtschaftsstandortes ein weiteres Habitatpotential für Fledermäuse. Durch den Abriss der Gebäuderuinen kann es potentiell zu einem Verlust von Quartierstandorten kommen. Da Kartierungen nicht erfolgten, soll entsprechend der Annahme eines worst-case-szenarios folgende Artenschutzmaßnahme erfolgen: Zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS) sind daher vor Abriss der Gebäude 4 Fledermauskästen als Ersatzhabitate an Bäume innerhalb der Ergänzungsfläche anzubringen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist bei einem Abriss des Gebäudes zwischen Mai und Dezember eine bauvorgezogene Kontrolle des Gebäudes durch einen Fachgutachter vorzusehen. Bei Nachweisen sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde die Tiere artgerecht zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen.

Artengruppe der Reptilien

Die Biotope der Ergänzungsfläche weisen keine typischen Strukturmerkmale für geeignete Lebensräume der Eidechse auf. Das Habitatpotential für Zauneidechsen oder andere Reptilien wird als sehr gering eingeschätzt.

Artengruppe der Amphibien

Gewässer sind in der Ergänzungsfläche bzw. in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Geeignete Habitatstrukturen für Amphibien sind nicht vorhanden.

weitere Artengruppen

Das Potential für das Vorkommen weiterer Artengruppen wie Käfer, Tag- und Nachtfalter und Gefäßpflanzen wird aufgrund fehlender Habitatstrukturen bzw. Nahrungspflanzen als sehr gering eingeschätzt.

- ➔ Bei Beachtung der benannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) verursacht die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tier.
- ➔ Ein potentieller Verlust eines Fledermaushabitats wird durch die Schaffung von Ersatzhabitaten (Fledermauskästen als FCS-Maßnahme) ausgeglichen.

7.2.3 Schutzgut Boden

In den Bodengrundkarten des Geoportals des LBGR Brandenburg werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen: Laut der Bodenübersichtskarte Brandenburg (BÜK 300) sind die im Plangebiet anzutreffenden Böden „Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel und -lehm): Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen“.

Die Moorkarte des Geoportals des LBGR Brandenburg trifft keine Aussagen für das Plangebiet. Das Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB) enthält ebenfalls keinen Hinweis auf das Vorhandensein sensibler Moore im Plangebiet bzw. in seiner Umgebung.

Insofern geht die Planung davon aus, dass der im Plangebiet anstehende Boden keinen besonderen Schutzstatus hat, sondern dass hier ein Boden allgemeiner Funktionsausprägung überplant wird.

Bodengefährdungen durch Kontamination, Altlasten o.ä. im B-Plangebiet sind bisher nicht bekannt.

Die Ergänzungsfläche weist Bestandsversiegelungen in Form der bestehenden Bebauung (Wohnhäuser, Ruine) und der Versiegelung der Uferstraße auf. In unmittelbarer Umgebung der Ergänzungsfläche sind weitere Versiegelungen aus der früheren Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden (Gebäude, Betonflächen).

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.

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lässt die Planung innerhalb der bebaubaren Fläche eine Versiegelung von insgesamt maximal 3.907,35 qm zu (vgl. Kapitel 5.2).

Im Bestand existiert innerhalb dieser Fläche bereits eine Versiegelung von 283 qm (Wohnbebauung Uferstraße 21), die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung von der zulässigen Versiegelung abzuziehen ist. Im Nordwesten reicht eine Versiegelung einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung in der Größe von 107 qm in das Satzungsgebiet hinein. Insgesamt weist das Satzungsgebiet Bestandsversiegelungen in der Größe von 390 qm auf.

Für die Mehrversiegelung von 3.517,35 qm sind Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, die in Kapitel 7.3 bilanziert und in Kapitel 7.4 beschrieben werden.

Die Uferstraße bleibt wie im Bestand erhalten und soll nicht weiter ausgebaut werden. In der Bilanzierung wird die Verkehrsfläche daher nicht betrachtet.

- Durch die zulässige Mehrversiegelung entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Maßnahmen zur ökologischen Kompensation werden notwendig.

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 oder in der nahen 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 Gantikow oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (Flächen der Landschaft als Kaltluftbilder) 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 mit Gehölzen bestandene Uferstraße geprägt. Der östlich anschließende Teil wird durch die nördlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung und deren umfriedete Gartenfläche geprägt sowie durch die anschließende freie Ackerfläche. Der westliche Teil stellt sich als Brachfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes dar und ist entsprechend eingezäunt. Hier prägen die Gebäuderuinen und die Grünlandbrache das Bild. Den südlichen Abschluss bildet hingegen wieder eine Wohnbebauung.

Die Ergänzungsfläche hat durch die Uferstraße als Wegebeziehung in die Landschaft eine Bedeutung für die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit, da diese für Spaziergänge genutzt wird. Bei Realisierung der Planung wird diese Nutzung nicht eingeschränkt. Die Wegebeziehung ist durch die Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen durch Immissionen aufgrund der Planrealisierung sind, außerhalb der Bauzeit, nicht zu erwarten.

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

Wohnbebauung ist in der Nachbarschaft bzw. in der Ergänzungsfläche bereits vorhanden. Innerhalb der Ergänzungsfläche wäre der Bau von bis zu acht Einzelhäusern möglich. Die bestehende Siedlungsstruktur von Gantikow wird bis an die südlich vorhandene Wohnbebauung (Uferstraße 21) erweitert und stellt eine Abrundung des Siedlungskörpers dar.

Die entlang der Uferstraße vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt und sind in die Planung zu integrieren. Damit wird der Erhalt prägender Landschaftsstrukturen gesichert.

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

7.2.6 Schutzgebiete

In ca. 1,5 km südlicher Entfernung von der Ergänzungsfläche beginnt das Naturschutzgebiet (NSG) „Königsfließ“, dieses liegt jenseits der Bundesstraße 5, die als Barriere wirkt. In ca. 5 km südlicher Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“. Das Plangebiet steht in keinem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit den vorgenannten Schutzgebieten.

- ➔ Der Wirkungsbereich der Planung erstreckt sich nicht auf die Schutzgebiete der Umgebung.

7.3 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Die Bilanzierung orientiert sich grundsätzlich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg (HVE Brandenburg).

7.3.1 Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Boden

Für erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden, hier: Versiegelung eines Bodens allgemeiner Funktionsausprägung, schlägt die HVE Brandenburg folgende Maßnahmen und Ausgleichsfaktoren vor:

Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung/Teilversieg

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung
Entsiegelung	1,0 / 0,5
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	3,0 / 1,5
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0

(Quelle: HVE Brandenburg)

Die zulässige Versiegelung ist vorrangig durch eine Maßnahme der Entsiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Benachbart zum Plangebiet existiert auf den Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes eine Vollversiegelung des Bodens sowie Gebäuderuinen, die zurückgebaut werden und dauerhaft unversiegelt bleiben können. Diese Maßnahme kann im Falle der Realisierung der Ergänzungssatzung „Südliche Uferstraße“ als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden.

Für die nicht durch diese Entsiegelungsmaßnahme ausgeglichene zulässige Versiegelung, sind andere Kompensationsmaßnahmen vorzusehen, hier u.a. die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2.

Anstelle von flächigen Gehölzpflanzungen können auch Einzelbaumpflanzungen vorgenommen werden. Die HVE trifft keine quantitativen Aussagen zur Anrechenbarkeit von Baumpflanzungen, jedoch geht aus den Grundsätzen der HVE hervor, dass die Kompensation für Eingriffe in das Schutzgut Boden flächenbasiert erfolgt. Das heißt, es sind die Bodenfunktionen in der Fläche aufzuwerten. Bei Gehölzpflanzungen ist der durchwurzelbare Raum entscheidend. Da die HVE keine Einzelbaumpflanzung vorsieht, wendet die untere Naturschutzbehörde bereits langjährig die Verrechnung (Gleichsetzung) des durchwurzelbaren Raumes: 1 Baum statt 50 qm Gehölzfläche an (entspricht 25 qm Versiegelung).

7.3.2 Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Biotope

Der Verlust der Heckenabschnitte durch den Bau der Zufahrten als Vegetations- und Lebensraumstruktur ist ein erheblicher Eingriff und ausgleichspflichtig. Die HVE Brandenburg trifft hierzu keine Aussagen.

Da es sich um eine gewachsene funktionsfähige Heckenstruktur handelt und die Neuanlage bis zum Erreichen der Funktionsfähigkeit einige Jahre benötigt, soll sich diese zeitliche Komponente im Kompensationsfaktor widerspiegeln. Als kompensatorischer Ausgleich soll ein Verhältnis 1:3 angesetzt werden.

7.3.3 tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung/Minderung/Ausgleich
Pflanzen und Biotope	Verlust von insges. 36 qm Gehölzen im Bereich der zulässigen 3 Zufahrten	Ausgleich durch die Neuanlage von Gehölzfläche im Verhältnis 1:3 (insgesamt mind. 110 qm) <i>Mit Umsetzung der Maßnahme gilt der Eingriff als ausgeglichen.</i>
Tiere	Verlust von Freiflächen Verlust von Gehölzen im Bereich der Zufahrten Gebäudeabriss	Erhaltungsgebote für Gehölze Bauzeitenregelungen für Baufeldfreimachung, Rodung und Gebäudeabriss FCS-Maßnahme (Ersatzhabitat Fledermäuse).
Boden	zulässige Neuversiegelung (abzügl. der Bestandsversiegelung) = <u>3.517,35 qm</u>	externe Entsiegelungsmaßnahme, anrechenbar im Verhältnis 1:1 oder Anpflanzgebot auf den Baugrundstücken bei flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2 bzw. 1 Baum statt 50 qm Gehölzfläche <i>Mit Umsetzung der Maßnahmen oder einer Kombination der Maßnahmen gilt</i>

		<i>der Eingriff in den Boden als ausgeglichen.</i>
Wasser und Klima/Luft	unerheblich	Ausgleich nicht notwendig
Mensch und Landschaftsbild	unerheblich	Ausgleich nicht notwendig
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmale sind nicht betroffen	--

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich

Folgende Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen werden zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe 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. Eine empfohlene Auswahl an zu verwendenden Arten enthält die Artenliste 1.

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.

Begründung der Erhaltungsgebote: Die Festsetzungen erfolgen zum Schutz geschützter Landschaftsbestandteile und um Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope und Tiere zu vermeiden.

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 Entsiegelungsguthabens 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 folgende Artenliste. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Artenliste 1		Artenliste 2	
Empfehlung standortgerechte Sträucher		Empfehlung standortgerechte Laubbäume	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		

Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		
-----------------	------------------------	--	--

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.

Begründung: Die Baum- und Gehölzpflanzungen erfolgen zum Ausgleich der zulässigen Versiegelung und des damit verbundenen Eingriffs in das Schutzgut Boden. Die Maßnahmen wirken multifunktional und haben gleichzeitig positive Auswirkungen auf die Artenvielfalt und den Artenschutz (Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen für die Fauna als Lebens- und Rückzugsraum verschiedenster Artengruppen) sowie das Kleinklima. Als dorftypische Freiraumelemente tragen die Pflanzungen zur Attraktivitätssteigerung des Landschaftsbildes bei.

rechtl. Grundlage: § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bauzeitenregelung Baufeldfreimachung

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 01. 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.

Begründung: Die o.g. Bauzeitenregelungen sind einzuhalten, um baubedingte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Brutvögel durch bauvorbereitende Arbeiten (Geländebearbeitung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabriss) auszuschließen. Um weiterhin eine Beeinträchtigung der Artengruppe der Fledermäuse durch den Gebäudeabriss auszuschließen, ist die bauvorgezogene Kontrolle in dem o.g. Zeitraum verpflichtend.

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.

Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis gegenüber der Unteren Natur-
schutzbehörde des Landkreises OPR zu dokumentieren.

Nachfolgend werden geeignete Modelle benannt:

Kastentyp (Fa. Hasselfeldt o. glw.)	Art des Kastens / Begünstigte Arten / Maße / Gewicht	Anzahl	Foto (Quelle: Fa. Hasselfeldt)
Fledermaus- Spaltenkasten Artikelnummer: FSPK	Spaltensommerquartier zum Schutz von z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, <i>Breitflügelfledermaus</i> und <i>Rauhhaufledermaus</i> H 40 cm, B 28 cm, T 8 cm 7 kg	2	
Fledermaus- Spaltenkasten für Kleinfledermäuse Artikelnummer: FSK-TB-KF	Für Fledermäuse, besonders Kleinfledermäuse; großes Spaltenquartier, Wochenstubegeeignet, mit Kontrollluke unten Höhe: 48 cm, Breite: 30 cm und Tiefe: 8,5 cm 8 kg	1	
Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 14 mm Einflug Artikelnummer: FLH-DV14	Sommerquartier für u.a <i>Braunes Langohr</i> oder <i>Abendsegler</i> auch für z.B. <i>Mausohr,</i> <i>Breitflügelfledermaus</i> und Zwergfledermaus H 25 cm, B 18 cm, T 27 cm / 6 kg	1	
		4	

Begründung: Für die Artengruppe der Fledermäuse kommt es durch den Abriss der Gebäu-
deruinen zu einem potentiellen Verlust von Quartierstandorten. Im Sinne eine worst-case-
szenarios sind daher als Artenschutzmaßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes der
Art Ersatzhabitate zu schaffen.

Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Im Zusammenhang mit der geplanten Beleuchtung ist das Gesetz zum Schutz der Insektenviel-
falt in Deutschland zu beachten. Außenbeleuchtungen dürfen nicht heller als unbedingt not-
wendig sein und müssen auf das erforderliche Maß beschränkt sein.

Die Lichttechnische Gesellschaft und die Fördergemeinschaft für gutes Licht empfehlen Natri-
umdampflampen wegen des geringen Energieeinsatzes, der höchsten Lichtausbeute und der ge-
ringen Anziehung von vor allem nachtaktiven Insekten.

Begründung: Eine Festsetzung im Zusammenhang mit der Beleuchtung erfolgt nicht; Der Hinweis ist im Sinne des Insektenschutzes und auf Grundlage der aktuellen Gesetzeslage zu beachten.

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.

Begründung: Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und des Landschaftsbildes soll die Anlage von ökologisch als negativ zu bewertenden Schottergärten ausgeschlossen werden. Dem Minimierungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzung ist eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

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..

Begründung: Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert und somit diese Bodenfunktionen bewahrt werden.

7.5 mögliche externe Maßnahme

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.

Begründung: Bodenversiegelungen sind vorzugsweise durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Zum teilweisen Ausgleich des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Boden durch die aufgrund der Ergänzungssatzung zulässigen Versiegelung steht eine externe Entsiegelungsmaßnahme zur Verfügung. Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger und direkt benachbart zum Eingriffsort.

Hinweis: Die vertragliche Einigung über die Durchführung und grundbuchliche Sicherung der Maßnahme hat zwischen den Flächeneigentümern und der Stadt Kyritz außerhalb dieses

Planwerkes zu erfolgen. Die Sicherung der Maßnahme für Baumaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes „Südliche Uferstraße“ ist im Zuge der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Hinweis: Entsprechend § 7 (Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen zur vorrangigen Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen haben nach Maßgabe des § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 4 KrWG in Verbindung mit §§ 8 und 9 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) folgende Abfallfraktionen getrennt zu sammeln und zu befördern: Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitungemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik. Die Pflicht zur getrennten Sammlung der jeweiligen Abfallfraktion kann nur entfallen, wenn es technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Das Abweichen von der Pflicht zur getrennten Sammlung ist durch Lagepläne und Lichtbilder zu belegen. Für Bau- und Abbruchabfälle unter 10 m³ entfällt die Getrenntsammlungspflicht.

8.0 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kyritz hat in ihrer Sitzung am 27.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Südliche Uferstraße“ im OT Gantikow aufzustellen. Dieser Bebauungsplan sollte gemäß § 13b BauGB nach den Regeln des § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, in Folge einer Klage der Umweltvereinigung BUND gegen einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan im Rhein-Neckar-Kreis im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens, fehlte diesem Bebauungsplanverfahren fortan jedoch die Rechtsgrundlage, weshalb in der Stadtverordnetenversammlung am 22.05.2024 zunächst die Aufhebung des im April 2022 gefassten Aufstellungsbeschlusses beschlossen wurde.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin als zuständige Genehmigungsbehörde wurde durch die Stadtverwaltung Kyritz daraufhin festgelegt, das Planvorhaben fortan über eine Ergänzungssatzung zu entwickeln. Entsprechend soll in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kyritz am __. __. ____ der Entwurf für die Ergänzungssatzung „Südliche Uferstraße“ im Ortsteil Gantikow beschlossen werden. Gleichzeitig soll beschlossen werden, den Entwurf für die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu verwenden.

Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB ist bereits mit dem Vorhabenträger geschlossen und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kyritz beschlossen worden, sodass sichergestellt ist, dass dieser sämtliche mit der Planung zusammenhängenden Kosten übernimmt und somit die Stadt von jeglicher Kostentragung freistellt.

N. Görke

Bürgermeisterin