

GEMEINDE WIESENBURG/MARK
ORTSTEIL REETZ

2. 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, 20.03.2025 Stand 03/2025

Begründung

Inhalt	Seite
1 Vorbemerkungen	4
2 ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WIESENBURG/MARK ORTSTEIL REETZ (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	7
2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	8
3 Rechtliche Grundlagen	9

1. Vorbemerkungen

Für die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs 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 Reetz der Gemeinde Wiesenburg/Mark hat seit 2001 eine genehmigte Klarstellungs- und Abrundungssatzung, um die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen. Damit ist die klarstellende Festsetzung des Innenbereichs im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bereits erfolgt. Mit der Ergänzung dieses Innenbereichs 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 im Ortsteil Reetz bestehende Gemeinbedarfsanlagen bedarfsgerecht zu erweitern.

Bezugsdatum für alle Flurstücksbezeichnungen ist der 14.01.2025

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

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



Abb. 1 – Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereiches (BrandenburgViewer)

2.2 Begründung der Einbeziehung

Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 1046 der Flur 1

Die Ergänzungsfläche befindet sich auf dem Flurstück Nr. 1046 der Flur 1 in der Gemarkung Reetz, das sich am südlichen Rand der Ortslage Reetz befindet. Sie umfasst die im Außenbereich gelegenen Teile dieses Flurstücks, außer die zwischen der östlichen Grenze der Flurstücke Nr. 1045 und 994 und der westlichen Grenze des Wegeflurstücks (Zaunweg) gelegenen Flächen.

Die Gesamtgröße der Ergänzungsfläche beträgt ca. 4.000 m².

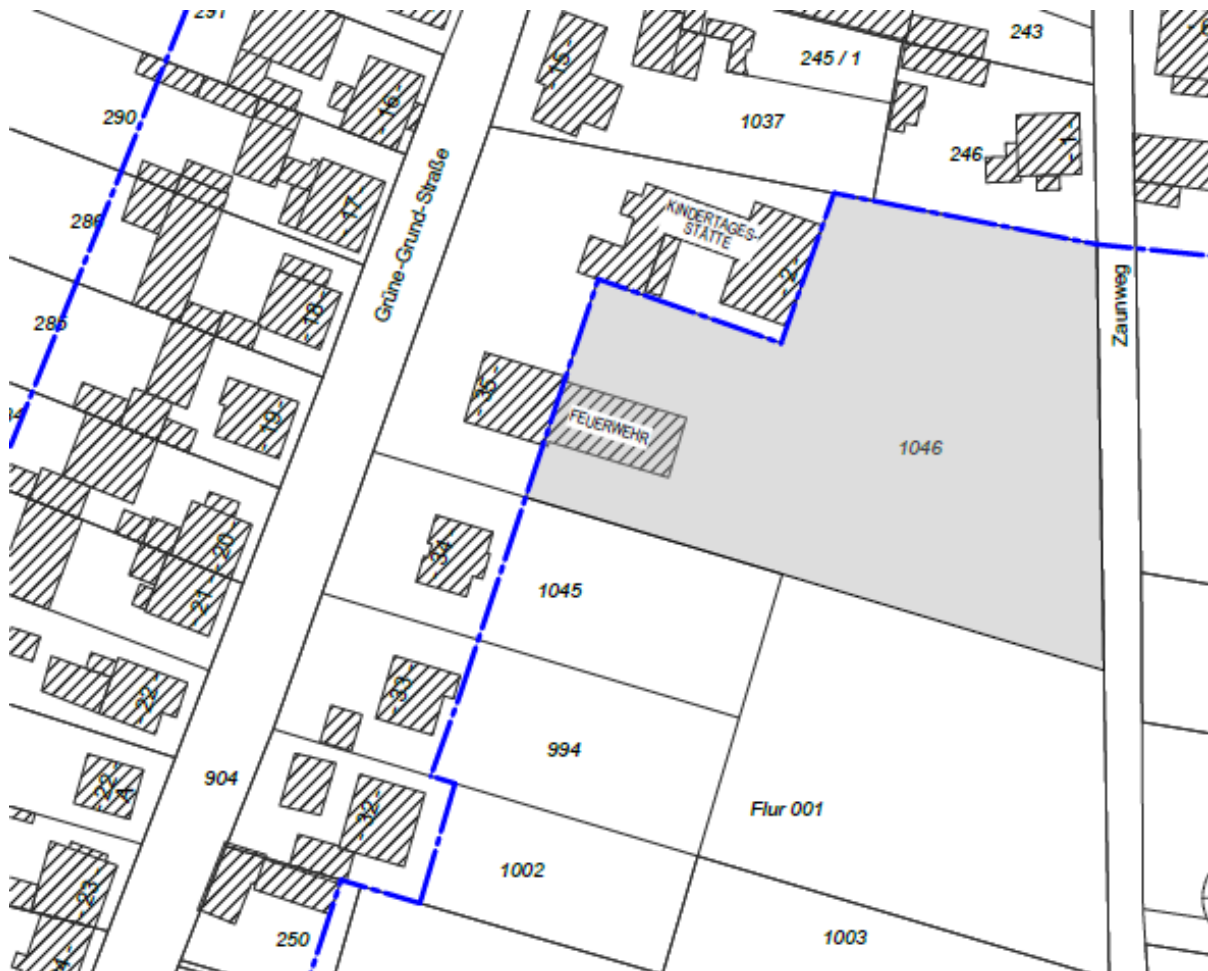


Abb. 2 – Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Das Flurstück Nr. 1046 ist Eigentum der Gemeinde Wiesenburg/Mark

Die Innenbereichsgrenze des Ortsteils Reetz verläuft an der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze der 2. Ergänzungssatzung.

Zuschnitt und Größe der Ergänzungsfläche ergeben sich aus der beabsichtigten baulichen Nutzung, deren Bebauungsdichte und –struktur den angrenzenden Innenbereichsflächen der Ortslage Reetz entsprechen soll.

Auf der Ergänzungsfläche soll ein Erweiterungsbau für das vorhandene Feuerwehrgebäude errichtet werden. Außerdem soll die bauliche Erweiterung der vorhandenen Kindertagesstätte oder die Errichtung eines Neuen Gebäudes für die Kindertagesstätte auf den Ergänzungsflächen möglich sein.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung resultiert nach § 34 BauGB aus der Eigenart der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung der Ergänzungsfläche sowie aus dem städtebaulichen Konzept für diesen Bereich. Demnach ist auf dem Flurstück Nr. 1046 mit einer zusätzlich versiegelten Fläche von bis zu 1.500 m² zu rechnen.

Bei dieser Erweiterung des Siedlungsbereiches können die bestehenden Erschließungsmöglichkeiten von der Grüne-Grund-Straße für die neue Bebauung genutzt werden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind dadurch für diese Bauvorhaben nicht erforderlich. 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.

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 Bodenversiegelung von bis zu 1.500 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 für den Ortsteil Reetz.

2.5.2 Bodendenkmale

Der Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb des Bodendenkmalbereiches der Ortslage Reetz (Bodendenkmal-Nr. 30446 – Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern 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“).

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)

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Inhalt	Seite
1 Vorbemerkungen	12
2 Bestandserfassung	12
3 Eingriffs- und Konfliktdarstellung	19
4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	22

Anlage

Biotoptypenkartierung

1. Vorbemerkungen

Im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeit von Flächen für den Gemeinbedarf soll nach § 34 Abs. 4 BauGB in der Ortslage Reetz 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 Reetz dar. Die Ausweisung der Baufläche entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Gemeinde weitgehend innerhalb der Bestandssituation Flächen für den Gemeinbedarf zu erschließen.

2. Bestandserfassung

2.1 Landschaftliche Einordnung

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

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

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

In den Hochlagen des Fläming 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 Fläming kennzeichnet eine flachwellige Acker- und Wiesenlandschaft. Insbesondere im Hohen Fläming kommen ausgedehnte Waldlandschaften hinzu.

Die Ortslage Reetz befindet sich inmitten von Feld- und Wiesenfluren, an die sich in nördlich der Ortslage in einer Entfernung von ca. 1 km ein Waldgebiet anschließt.

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 Biotope (Stand: 10.07.2024)¹ erfasst.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind folgende Biotoparten vorhanden:

- | | |
|------------|--|
| Nr. 05160 | Scherrasen |
| Nr. 071512 | heimische Baumarten überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre) |
| Nr. 07153 | Baumgruppen und Einzelbäume |
| Nr. 10202 | Spielplätze mit Gehölzen |
| Nr. 12653 | teilversiegelter Weg |

¹ Bearbeitung: Landesamt für Umwelt



Abb. 3 – Übersichtsplan der Biotoptypen

Nr. 05160 – Scherrasen / Nr. 10202 – Spielplatz mit Gehölzen / Nr. 12653 – teilversiegelter Weg

- *Flurstück Nr. 1046 der Flur 1*

Die Ergänzungsfläche wird durch einen unbefestigten bzw. teilversiegelten Verbindungsweg (Biotoptyp 12653) zwischen der Grüne-Grund-Straße und dem Zaunweg unterteilt.

Im nördlich des Verbindungsweges gelegenen Teil der Ergänzungsfläche befindet sich der Spielplatz der Kindertagesstätte. Der südlich des Weges gelegene Teil der Ergänzungsfläche ist eine Scherrasenfläche, die zeitweilig durch die Feuerwehr für Übungs- und Trainingszwecke genutzt wird.



Abb. 4 – Blick vom Zaunweg in Richtung Südwesten über die Scherrasenfläche des Flurstücks Nr. 10146



Abb. 5 – Blick vom Vorplatz des Feuerwehrgebäudes nach Osten über die Scherrasenfläche



Abb. 6 – Blick vom Zaunweg in Richtung Westen zur Grüne-Grund-Straße



Abb. 7 – Spielplatz der Kindertagesstätte



Abb. 8 – Blick von Nordosten auf das Feuerwehrgebäude

- *angrenzende Nutzungen*

An die Ergänzungsfläche grenzt im Westen und im Norden an die Bebauung der Ortslage Reetz an. Diese im Innenbereich gelegenen Flächen sind dem Biototyp Dörfliche Bebauung (Biototyp Nr. 12290) zu zuordnen.



Abb. 9 – Gebäude der Kindertagesstätte auf den Innenbereichsfläche des Flurstücks Nr. 1046



Abb. 10 – Gebäude Grüne-Grund-Straße 17 und 18 westlich des Flurstücks Nr. 1046

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich der Ergänzungsfläche wird einerseits nördlich und westlich durch die angrenzende dörfliche Bebauung mit den Gärten und andererseits östlich und südlich von den umliegenden Landwirtschaftsflächen geprägt. Das Gelände ist kaum bewegt.

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. 1046 der Flur 1 in der Gemarkung Reetz

Zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung soll eine Fläche von ca. 4.000 m² in den Innenbereich der Ortslage Reetz einbezogen werden. Aus der nach § 34 BauGB zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich eine mögliche Bodenversiegelung von maximal 1.500 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 in den Innenbereich einbezogene, bebaubare Fläche		~4.000	m² 100,00%
x	Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	
<hr/>			
=	maximal zulässige bebaubare Fläche für Hauptanlagen	~1000	m²
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 Geländeober- fläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (zulässiges Maß der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO = 50%)			
+		~500	m²
<hr/>			
=	insgesamt zulässige bebaute Grundfläche	~1.500	m²

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 Bauzeitenregelung² und CEF-Maßnahmen³, 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.

- *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.

² 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.

³ CEF-Maßnahmen = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, wie Anbringen von Sommerquartierkästen für Fledermäuse und von Brutkästen für die jeweiligen betroffenen Vogelarten

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 4.000 m² ergibt sich eine maximal zulässige bebaubare Fläche für Hauptanlagen von 1.000 m².

Zusätzlich sind weitere Flächen mit einer Gesamtgröße von 500 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

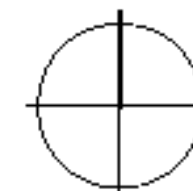
- für die vollversiegelten Flächen im Verhältnis 2 : 1 (*2 m² Ackerfläche / 1 m² versiegelte Fläche*)
- für die teilversiegelten Flächen im Verhältnis 1 : 1 (*1 m² Ackerfläche / 1 m² teilversiegelte Fläche*)

Außenbereichsfläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	versiegelte Fläche m ²	Faktor	umzuwandelnde Ackerfläche m ²
vollversiegelt	1.500,00	2	3.000,00
teilversiegelt	---	1	---
= Summe	1.500,00		3.000,00

Zur Kompensation der Bodenversiegelung sind die Ackerflächen mit einer Gesamtfläche von 3.000 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 verwirk-

licht. 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

- 05180** SCHERRASEN
- 10202** SPIELPLÄTZE MIT GEHÖLZEN
- 12653** TEILVERSIEGELTE WEGE
- 07153** BAUM / BAUMGRUPPE
- 071512** HEIMISCHE BAUMARTEN
ÜBERWIEGEND MITTLERES
ALTER (> 10 JAHRE)

Die Biotoptypenerfassung und -kartierung
wurde im März 2025 durchgeführt.

2. ERGÄNZUNGSSATZUNG
ORTSTEIL REETZ
GEMEINDE WIESENBURG/MARK

BIOTOPTYPENKARTIERUNG

architekturbüro civitas - Dr. Regina Bolck & Rüdiger Reißig

