

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

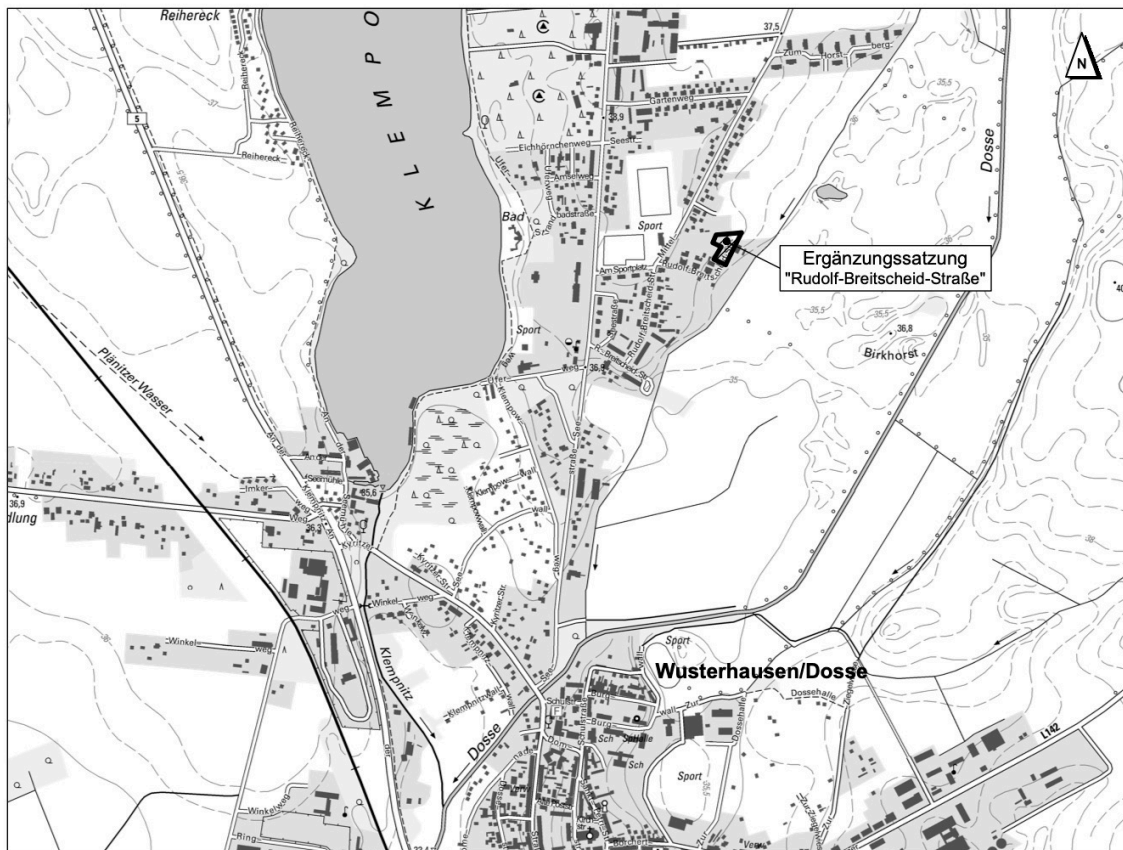
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Ergänzungssatzung „Rudolf-Breitscheid-Straße“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss



Stand: Februar 2023

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Der Bürgermeister
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99 0
E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A.

WU 868/07.02.2023

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	4
4.0	Zustand, Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes	4
5.0	Inhalt der Ergänzungssatzung	5
5.1	Planungskonzeption	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Ökologische Kompensationsmaßnahmen	6
5.4	Verkehrerschließung	6
5.5	Technische Infrastruktur	6
5.5.1	Oberflächenentwässerung.....	6
5.5.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser	7
5.5.3	Löschwasserversorgung.....	7
5.5.4	Energieversorgung / Telekommunikation	7
5.6	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	7
5.7	Belange des Denkmalschutzes.....	8
6.0	Flächenbilanz	8
7.0	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes	9
7.1	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur.....	9
7.2	Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.....	10
7.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	10
7.2.2	Schutzgut Tiere	10
7.2.3	Schutzgut Boden.....	12
7.2.4	Schutzgüter Wasser und Klima/Luft.....	12
7.2.5	Schutzgut Landschaftsbild / Mensch	13
7.2.6	Schutzgebiete	13
7.3	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	13
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich	15
8.0	Planverfahren	16

Anlage 1: Fotodokumentation, Bestandsaufnahme Juni und September 2022

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6)

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 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)

2.0 Anlass und Zielsetzungen der Planung

Am nördlichen Ende der Rudolf-Breitscheid-Straße in Wusterhausen/Dosse plant der Grundeigentümer des Flurstückes 181 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse die Errichtung eines Einfamilienhauses. Da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Stadt Wusterhausen/Dosse jedoch an der Nordseite der auf den Flurstücken 180 und 182 vorhandenen Gebäude endet, befindet sich das Flurstück 181 im gemäß § 35 BauGB zu bewertenden Außenbereich. Aus diesem Grund ist bereits eine vom Grundeigentümer beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin gestellte Bauvoranfrage bezüglich des beschriebenen Vorhabens abgelehnt worden.

Um auf dem Flurstück 181 verbindliches Baurecht zu schaffen, besteht Planungserfordernis. Der vorliegende Fall stellt eine Situation dar, für welche der Bundesgesetzgeber das Instrument einer nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellenden Satzung zur Ergänzung oder Einbeziehung einer Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geschaffen hat. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Ergänzungssatzung ist neben einer bereits vorhandenen Erschließung jedoch der direkte Anschluss der Satzung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Demzufolge ist die nördliche Hälfte des Flurstückes 182 in die Ergänzungssatzung mit einzubeziehen. Eine Anfrage bei der Kreisplanung des Landkreises bestätigte die Wahl des baurechtlichen Planungsinstrumentes einer Ergänzungssatzung.

In Absprache mit der Gemeinde wird entsprechend gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Wusterhausen durch die nördliche Hälfte des Flurstückes 182 sowie das Flurstück 181 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse aufgestellt. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss ist in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.04.2022 gefasst worden.

Mit der Ausweisung der Ergänzungsfläche im Bereich westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt entsprechend eine Siedlungserweiterung am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Wusterhausen/Dosse.

Erschlossen wird die Ergänzungsfläche über die Rudolph-Breitscheid-Straße, an der sich östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und südlich an die Ergänzungsfläche angrenzend bereits Wohnbebauung befindet.

Planungsziel ist es, auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 182 sowie dem Flurstück 181 der Flur 6 in der Gemarkung Wusterhausen/Dosse Planungsrecht für bis zu zwei Einfamilienhäuser als Einzelhäuser mit bereits vorhandener Erschließung über die Rudolf-Breitscheid-Straße zu schaffen.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse befindet sich im Südwesten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Nordwesten von Brandenburg. Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist einer von 22 Ortsteilen der Gemeinde Wusterhausen und liegt zwischen der rund 4 km südlich gelegenen Stadt Neustadt/Dosse und der etwa 6 km nordwestlich gelegenen Stadt Kyritz.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat insgesamt 5.866 Einwohner (Stand September 2022), davon entfallen 2.670 Einwohner (Stand September 2022) auf den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse.

Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist gemeinsam mit der Stadt Kyritz, der Stadt Neustadt (Dosse) und der Gemeinde Gumtow Teil der Kleeblattregion. Etwa 7 Kilometer nordwestlich der Stadt Wusterhausen (Dosse) befindet sich das nächstgelegene Mittelzentrum Kyritz. Das Mittelzentrum Neuruppin befindet sich, wie der nächstgelegene Autobahnanschluss (A 24 Berlin – Hamburg), in etwa 23 km Entfernung östlicher Richtung. Die unmittelbar westlich der Stadt verlaufende Bundesstraße 5 (Kyritz-Nauen) bindet Wusterhausen direkt an das überregionale Straßennetz an. Der Bahnhof Wusterhausen/Dosse ist an die Regionalbahnlinie RB 73 (Neustadt (Dosse) – Pritzwalk) angebunden. Das Zentrum der Stadt Wusterhausen/Dosse wird geprägt durch die Altstadt. Südlich, östlich und insbesondere nördlich schließen Siedlungsbereiche an. Im Nordwesten befindet sich der Klempowsee.

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 Kernstadt von Wusterhausen/Dosse hat eine wichtige Versorgungsfunktion in der Gemeinde. Wusterhausen/Dosse kann in Form einer Grundschule, Kindergärten und Ärzten mit einer guten sozialen Infrastruktur punkten. Die Nahversorgung durch das Angebot von Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs ist durch Apotheken, Einkaufsmärkte, Banken, Sportstätten und Gastronomiebetriebe ebenfalls gewährleistet, sodass die Daseinsvorsorge für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse gesichert ist.

Die Altstadt von Wusterhausen/Dosse, sowie auch das Umland mit dem Klempowsee/Kyritzer Untersee bieten ein touristisches Potential, das insbesondere Tagestouristen anlockt und durch ein vielfältiges Kulturangebot ergänzt wird.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (Z 3.3 LEP HR) legen die Regionalen Planungsgemeinschaften Grundfunktionale Schwerpunkte fest. Diese dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte und werden innerhalb von Gemeinden festgelegt. Das sind in der Regel die am besten ausgestatteten Ortsteile. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Für die Versorgung der zuziehenden Bevölkerung können zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels bereitgestellt werden. (GL Berlin-Brandenburg, RPG Prignitz-Oberhavel)

Die Stadt Wusterhausen/Dosse ist aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale von der Regionalen Planungsgemeinschaft im seit Dezember 2020 wirksamen Regionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als ein solcher Grundfunktionaler Schwerpunkt bewertet und festgelegt worden.

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)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften".

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.).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2023 mit:

*„Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Rudolf-Breitscheid-Straße" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (Stand: Oktober 2022) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**. [...]*

Der Ortsteil Wusterhausen/Dosse übernimmt innerhalb der Gemeinde Wusterhausen/Dosse die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP).

Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Vor diesem Hintergrund ist die Planung funktionsgerecht und ein Beitrag zur Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunktes.

Der Geltungsbereich befindet sich darüber hinaus innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 6 "Kyritzer Seenrinne/Mittleres Dosse-Jäglitztal" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Die Planung begründet dahingehend keinen Widerspruch. "

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse, damals noch als Amt Wusterhausen/Dosse handelnd, beschloss im Jahr 1997 die Aufstellung von Teilflächennutzungsplänen für die zum einstigen Amt Wusterhausen/Dosse gehörenden Gemeinden. Die Teilflächennutzungspläne wurden im Jahr 2001 rechtswirksam, gleichzeitig erfolgte die Eingemeindung der letzten amtsangehörigen Gemeinden und schließlich die Aufhebung des Amtes Wusterhausen/Dosse zugunsten der Neugründung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Die Ergänzungsfläche wird im Teilflächennutzungsplan des OT Stadt Wusterhausen/Dosse, als Wohnbaufläche dargestellt.

4.0 Zustand, Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes

Die Stadt Wusterhausen/Dosse befindet sich im Südwesten ihrer Gemeinde und zeigt sich als typische Ortslage im ländlichen Raum, geprägt vom Klempowsee im Nordwesten und landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wiesen und Feldern im Osten, Süden und Westen. Im Norden schließt sich zudem ein Waldgebiet an.

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Norden der Stadt Wusterhausen am östlichen Siedlungsrand, nördlich des Grundstücks der Rudolf-Breitscheid-Straße 34. Mit einer Größe von 2.573 qm schließt das Satzungsgebiet den nördlichen Teil des Flurstücks 182 bis zur Grenze des Innenbereichs im Süden und das Flurstück 181 sowie einen Teil des Straßenflurstücks 183 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen ein. Über das gemeindeeigene Straßenflurstück der Rudolf-Breitscheid-Straße wird das Satzungsgebiet erschlossen.

Die südliche Grenze des Satzungsgebietes im Flurstück 182 stellt gleichzeitig die bisherige nördliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Wusterhausen dar. Die östliche Grenze der Ergänzungssatzung schließt einen Teil des Straßenflurstücks 183 ein, um die Erschließung der Satzung zu sichern und orientiert sich an der östlichen Grenze des Straßenflurstücks. Die Festsetzungen der nördlichen sowie der westlichen Grenze des Satzungsgebietes orientieren sich an den jeweiligen Grenzen der Flurstücke 181 und 182, sodass das Flurstück 181 vollumfänglich, sowie das Flurstück 182 bis zur zuvor beschriebenen südlichen Satzungsgebietsgrenze, in die Ergänzungssatzung integriert werden.

Das Satzungsgebiet ist durch die nordwestlich, nordöstlich, südwestlich und südlich angrenzende Bebauung der Rudolf-Breitscheid-Straße und des Mittelwegs in Form von Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser geprägt. Östlich des Siedlungsrandes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen und Felder) an. Am Übergang zu diesen Flächen

verläuft ca. 50 m östlich des Plangebietes ein Graben, der im weiteren Verlauf in die Dosse mündet. Etwa 500 m westlich des Plangebietes befindet sich das Ufer des Klempowsees.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit als Garten der südlich angrenzenden Wohnbebauung Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 34 genutzt und ist gänzlich unbebaut. Während der Bereich des Flurstücks Nr. 182 intensiv gärtnerisch genutzt ist, stellt sich das Flurstück Nr. 181 hingegen eher als Wiesenfläche dar.

Die das Satzungsgebiet durchziehende gemeindeeigene Rudolf-Breitscheid-Straße ist als unbefestigter Weg hergerichtet.

5.0 Inhalt der Ergänzungssatzung

5.1 Planungskonzeption

Das Satzungsgebiet stellt eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im nordöstlichen Siedlungsbereich von Wusterhausen/Dosse dar und soll der Wohnnutzung dienen.

Auf der Südseite des Satzungsgebietes reicht der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil bis zur Nordseite der auf dem Flurstück 182 der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen vorhandenen Gebäude. Der nördliche Teil des Flurstückes 182 sowie das gesamte Flurstück 181 befinden sich demzufolge im nach § 35 BauGB bisher planungsrechtlich zu beurteilenden 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 Wusterhausen, mittels Aufstellung einer so genannten Ergänzungssatzung, einbezogen werden. Ausgehend von der bisherigen Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an der Nordseite des nördlichen Gebäudes auf dem Flurstück 182 wird die Ergänzungsfläche über die nördliche Hälfte des Flurstückes 182, das gesamte Flurstück 181 sowie des östlich davon befindlichen Teils der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 83 tlw.) festgesetzt und hat insgesamt eine Größe von 2.573 qm, von denen 780 qm als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die künftig bebaubare Fläche ist entsprechend 1.793 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 Gemeinde Wusterhausen 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 südliche 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 183 der Flur 6 gesichert. Dieser östlich des Satzungsgebietes verlaufende Abschnitt der Rudolf-Breitscheid-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche in der Satzung festgesetzt.

Da als ökologischer Ausgleich für die künftig durch Bebauung zulässigen Versiegelungen im Satzungsgebiet keine Entsiegelungen erfolgen können, müssen Ausgleichspflanzungen vorgenommen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „Rudolf-Breitscheid-Straße“ wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 1.793 qm festgesetzt. Um den Nutzungscharakter einer durchgrünten, vorstädtisch geprägten Siedlung zu erhalten, wird für die Ergänzungsfläche statt einer Grundflächenzahl (GRZ), eine auf das konkrete Vorhaben bezogene maximal zulässige Grundfläche (GR) von 300 qm festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO mit Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer weiteren Grundfläche wird nicht zugelassen, sodass die maximale Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen insgesamt 300 qm beträgt.

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

Das Grundstück ist durch die öffentliche Verkehrsfläche der Rudolf-Breitscheid-Straße (Flurstück 183, Flur 6) erschlossen.

Die Rudolf-Breitscheid-Straße bindet an die Seestraße an, welche über die Kyritzer Straße westlich auf die B5 führt.

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.

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Rudolf-Breitscheid-Straße anfallende Niederschlagswasser kann über die fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zur Versickerung geführt werden.

Folgende Hinweise der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten:

1. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

2. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung hat über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.

3. Die Pläne zur Erstellung oder wesentlichen Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung oder für die private Abwasserbeseitigung von befestigten gewerblichen Flächen, die größer als drei Hektar sind und unmittelbar in ein Gewässer einmünden, sind nach § 71 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bei der Wasserbehörde anzuzeigen. Dazu sind die Planungsunterlagen für Schmutz- und Niederschlagswasser bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass dieser Punkt 3 auf das Plangebiet nicht zutrifft.

4. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).

5. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

5.5.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser

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

Der Träger weist in seiner Stellungnahme vom 12.12.2022 darauf hin, dass alle notwendigen Einzelheiten zum Anschluss der Häuser an die öffentliche Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung rechtzeitig mit dem Wasser- und Abwasserverband „Dosse“ abzustimmen sind.

5.5.3 Löschwasserversorgung

Träger des örtlichen Brandschutzes ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 17.01.2023 mit:

„Im Satzungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom [...]. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Eine Versorgung des Satzungsgebietes mit Telekommunikationsleistungen ist grundsätzlich möglich.“

Die Energieversorgung des Plangebietes mit entsprechenden Versorgungsunternehmen ist durch die jeweiligen Grundeigentümer rechtzeitig zu vereinbaren.

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:

- Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).
- Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, 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. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 Baugesetzbuch (BauGB).
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

5.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet der Ergänzungssatzung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ 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 | 1.793 qm |
| 2. Öffentliche Verkehrsfläche | 780 qm |

Gesamtfläche Satzungsgebiet	2.573 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

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Norden des Ortsteils Stadt Wusterhausen und hier östlich des Klempowsees am östlichen Siedlungsrand an der Rudolf-Breitscheid-Straße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 181 und den nördlichen unbebauten Teil des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 182 sowie den östlich angrenzenden Teil des gemeindeeigenen Straßenflurstücks Nr. 183 (Rudolf-Breitscheid-Straße) der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen. Die Abgrenzung der Ergänzungsfläche innerhalb des Flurstücks Nr. 182 stellt die bisherige Grenze des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs (Innenbereich) von Wusterhausen dar.

Nordwestlich, südwestlich und südlich sowie östlich des Plangebiets befindet sich bereits eine Wohnnutzung mit einer Einfamilienhausbebauung und entsprechenden Gartenflächen. Östlich des Siedlungsrandes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen und Felder) an. Am Übergang zu diesen Flächen verläuft ca. 50 m östlich des Plangebietes ein Graben II. Ordnung, der im weiteren Verlauf in die Dosse mündet.

Die Ergänzungsfläche bildet derzeit den Garten der südlich angrenzenden Wohnbebauung Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 34. Während der Bereich des Flurstücks Nr. 182 deutlich gärtnerisch genutzt ist (vgl. Abb. 5 und 6 Anlage 1), stellt sich das Flurstück Nr. 181 als Wiesenfläche (regelmäßig gemäht) dar (vgl. Abb. 1 und 2 Anlage 1). Auf dem Flurstück Nr. 181 befinden sich zwei Spitzahorne mit Stammumfängen größer 60 qm.

Die Rudolf-Breitscheid-Straße stellt sich im Bereich der Ergänzungsfläche als unbefestigter Weg dar ohne regelmäßigen Straßenbaumbestand (vgl. Abb. 4 und 7 Anlage 1).

Eine Bestandsaufnahme der Biotope und Nutzungen der Ergänzungsfläche erfolgte im Juni und September 2022. Folgende Biotop- und Nutzungstypen (laut Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007) sind im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden:

- Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ - 12261)

- Gärten (PGE - 10111)
- Frischwiese (- 05112)
- Feldgehölze im Siedlungsbereich (- 07115)
- Intensivacker (LI - 09130)
- Gräben (01130)

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 Biotope

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

Die kartierten Biotop- und Nutzungsstrukturen weisen einen untergeordneten bis allgemeinen ökologischen Wert auf. Die regelmäßig gemähten Bereiche weisen nur ein sehr eingeschränktes Artenspektrum auf.

Mit Realisierung der Planung gehen Teilbereiche durch die geplante Bebauung verloren. Damit wird sich die vorhandene Biotopstruktur verändern. Da es sich hier nicht um Biotopstrukturen von allgemeinem Wert handelt, wird der Eingriff als nicht erheblich bewertet. Unter der Voraussetzung, dass ein strukturreicher, naturnaher Garten angelegt wird, kann die ökologische Wertigkeit der Ergänzungsfläche sogar noch erhöht werden.

Gehölzschutz

In Bezug auf den Schutz des 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 sind die beiden Spitzahorne auf dem Flurstück Nr. 181 geschützt. Die Planung empfiehlt diese Bäume künftig zu erhalten und in die Planung für das Grundstück zu integrieren.

In Abhängigkeit von der konkreten Anordnung der baulichen Anlagen auf dem späteren Baugrundstück auf dem Flurstück Nr. 181 kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die beiden Ahorne verloren gehen. Ihr Verlust wäre eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope und ausgleichspflichtig. Fällungen bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises OPR. Ein entsprechender Antrag wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

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

- ➔ Im Ergebnis ist durch die vorliegende Planung mit keinen erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen und Biotope zu rechnen.
- ➔ Ggf. notwendige Baumfällungen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu behandeln.

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:

Brutvögel

Eine potentielle Besiedlung mit Wiesen- und Bodenbrütern oder das Vorkommen von Nahrungsgästen wird auf der Ergänzungsfläche aufgrund der geringen Größe und der benachbarten Lage zur bestehenden Bebauung als sehr gering eingeschätzt.

Bei den beiden geschützten Ahornbäumen konnten bei der Begehung keine Habitatstrukturen (z.B. Höhlen) nachgewiesen werden. Die Bäume im Gartenbereich der Wohnbebauung Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 34 weisen eher geringere Stammumfänge auf, so dass sie kein Potential für Höhlenbrüter aufweisen. Flächige Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Fläche nur eine geringe Bedeutung für Baum- und Gebüschbrüter hat. Alle Gehölze auf dem Flurstück 182 bleiben erhalten und sind von der Planung nicht betroffen. In Abhängigkeit der konkreten Platzierung des geplanten Wohngebäudes auf dem Flurstück Nr. 181 kann nicht ausgeschlossen werden, dass die beiden Ahorne verloren gehen. In diesem Fall ist der gesetzlich vorgeschriebene Fällzeitraum einzuhalten, um baubedingte Beeinträchtigungen der Brutvögel auszuschließen. Alle angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Habitatpotentiale in Gebäuden oder Bäumen für Fledermäuse. Die Fläche kann jedoch zum Überfliegen und als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen. Im Falle der Bebauung wird diese Funktion eingeschränkt, geht jedoch nicht vollständig verloren. Ausreichend Ausweichflächen sind direkt angrenzend vorhanden.

Reptilien

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

Amphibien

Gewässer sind im Plangebiet 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.

Fazit: Das Plangebiet und seine Umgebung als siedlungsgeprägter Bereich mit Einzelhausgrundstücken, Ziergärten und Wiesenflächen bietet Singvögeln und anderen an besiedelte Bereiche angepassten Tierarten mit geringer Störungsempfindlichkeit Lebensraum. Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für wildlebende Tierarten als eher gering eingeschätzt.

Hinweise auf Nist-, Brut-, Wohn- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten im Plangebiet bestehen nicht. Auch aus der Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ergeben sich keine Anhaltspunkte für deren Vorhandensein.

Es wird eingeschätzt, dass es durch die Planung nicht zu anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommt. Durch Einhaltung der Bauzeitenregelung, dass Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit, also im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres, beseitigt werden dürfen, werden baubedingte Beeinträchtigungen vermieden. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass für die Ergänzungsfläche der Satzung kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt. Weitere Untersuchungen werden für nicht erforderlich gehalten.

7.2.3 Schutzgut Boden

In den Bodengrunderkarten des Geoportals des LBGR Brandenburg werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen: Laut der Bodenübersichtskarte Brandenburg sind die im Plangebiet anzutreffenden Böden „überwiegend Gleye, Humus- und Reliktanmoorgleye sowie gering verbreitet vergleyte Fahlerde-Braunerden und Gley-Braunerden, meist lessiviert aus Sand oder Lehmsand über Lehm; gering verbreitet Braunerde-Gleye und Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatitem Sand“. 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.

Laut Geologischer Übersichtskarte 1: 300.000 des Geoportals des LBGR Brandenburg sind die im Plangebiet vorkommenden Böden „Moorbildungen, z.T. über See- und Altwassersedimenten: überwiegend Niedermoortorf und Moorerde, selten Übergangs- und Hochmoortorf; z. T. über Mudde, Kalkmudde, humosem Schluff oder Sand“. Damit entspräche der anstehende Boden, dem im Verlauf der Dosse vorrangig anzutreffenden Boden.

Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb des Hochwasserrisikogebietes und des Überschwemmungsgebietes der Dosse (Umweltinformation des Geoportals Landkreis OPR). Das Plangebiet steht also nicht in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit den moorigen Gebieten der Dosse.

Insofern geht die Planung davon aus, dass der im Plangebiet anstehende Boden keinen besonderen Schutzstatus hat und dass hier kein Boden mit besonderer Funktionsausprägung überplant wird.

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

Die Ergänzungsfläche weist keine Bestandsversiegelungen auf.

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.

Um mit dem Schutzgut Boden sparsam umzugehen, wird die Versiegelung so gering wie möglich gehalten: das Maß der baulichen Nutzung wird daher mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 300 qm festgesetzt, die mit baulichen Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf. Für diese sind Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, die in Kapitel 7.3 bilanziert und in Kapitel 7.4 beschrieben werden.

- ➔ 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 nicht vorhanden. Der ca. 50 m entfernte Graben und die 500 m entfernte Dosse sind von der Planung nicht betroffen.

- ➔ 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 Wusterhausen 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 bereits durch die benachbart vorhandene Wohnbebauung geprägt. Sie dient derzeit als Gartenfläche für die Wohnnutzung Rudolf-Breitscheid-Str. 34 und dient der rein privaten Erholungsnutzung. Die Ergänzungsfläche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Wegebeziehungen sind durch die Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen durch Immissionen sind, außerhalb der Bauzeit, nicht zu erwarten.

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

Die Planung stellt eine sehr kleinräumige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche Wusterhausens dar. Da genau gegenüber der Ergänzungsfläche in der Rudolf-Breitscheid-Straße bereits eine Wohnbebauung existiert, wird die Planung als Abrundung der städtebaulichen Situation bewertet.

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

7.2.6 Schutzgebiete

Etwas über 300 m westlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kyritzer Seenkette“. In etwas über 500 m östlicher Entfernung verläuft das FFH-Gebiet „Dosse“.

Das Plangebiet steht in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den vorgenannten Schutzgebieten.

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

7.3 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung/Minderung/Ausgleich
-----------	----------	--------------------------------

Pflanzen und Biotope	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig Ggf. notwendige Fällungen sind im Bauantragsverfahren zu behandeln
Tiere	kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	Vermeidung durch Bauzeitenregelung im Falle von späteren Fällungen
Boden	erheblich Versiegelung durch Bebauung GR <u>300 qm</u> max. zulässige Neuversiegelung	notwendiger Ausgleich*: 600 qm flächige Gehölzpflanzung (pro angefangene 10 qm Versiegelung 20 qm Gehölze; Faktor 1:2) oder 12 Stk. Baumanpflanzungen (1 Baum pro angefangene 25 qm Versiegelung) = <u>300 qm</u> rechnerischer Ausgleich
Wasser und Klima/Luft	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
Mensch und Landschaftsbild	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmale sind nicht betroffen	

* Mögliche Maßnahmen und Ausgleichsverhältnisse werden in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt. Hier für die Versiegelung eines Bodens allgemeiner Funktionsausprägung.

Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung/Teilversiegelung

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung	Boden besonderer Funktionsausprägung
Entsiegelung	1,0 / 0,5	2,0 / 1,0
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0	3,0 / 1,5

(Quelle: HVE Brandenburg)

Da Entsiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet und der Umgebung nicht zur Verfügung stehen, sind zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung andere Kompensationsmaßnahmen vorzusehen; z.B. die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2. Das heißt, dass pro angefangene 10 qm Versiegelung 20 qm Gehölzfläche anzulegen sind.

Um auf den künftigen Baugrundstücken ausreichend Spiel für eine Freiraumgestaltung zu lassen, können anstelle der Gehölzpflanzungen auch Einzelbaumpflanzungen vorgenommen werden.

Die HVE trifft keine quantitativen Aussagen zur Anrechenbarkeit von Baumneupflanzungen, 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. Die anzulegende flächige Gehölzpflanzung von 600 m² entspricht demnach einer Pflanzung von 12 Einzelbäumen. Also hat die Pflanzung eines Baumes pro angefangene 25 qm Versiegelung zu erfolgen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe festgesetzt:

Anpflanzgebot

In § 5 der Satzung wird 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 Gehölzfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum gepflanzt werden (entspricht einem Baum je angefangener 25 qm überbauter Grundfläche).

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

Sind die Ausgleichspflanzungen nicht innerhalb der Grenzen des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffsverursacher die Pflanzungen auf benachbarten Flurstücken, auch außerhalb der Ergänzungsfläche, aber in räumlichem Zusammenhang, anlegen. In diesem Fall ist die Verfügbarkeit der Flächen 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.

Für die Anlage der Pflanzungen ist folgendes zu beachten:

Sträucher sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. 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).

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthalten folgende Artenlisten. 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>	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Gem. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:

- Strauch mind. 4-triebig, 60-100 cm Höhe
- Baum, 3 x verpflanzt, mind. 10-12 cm Stammumfang

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.

8.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Wusterhausen/Dosse am 26.04.2022 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ in der Stadt Wusterhausen/Dosse gefasst, welcher per Aushang in den Kästen der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sowie auf der Internetplattform der Gemeinde ab dem 12.07.2022 bekanntgemacht wurde.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 29.11.2022 wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung (Stand Juni 2022) beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Entwurf für die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu verwenden. Die Bekanntmachung erfolgte per Aushang in den Kästen der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sowie auf der Internetplattform der Gemeinde ab dem 21.12.2022.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Planauslegung im Zeitraum vom 02.01.2023 bis zum 03.02.2023 bei gleichzeitiger Einstellung der

Unterlagen ins Internet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.12.2022.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am __.__.2023 ist geplant, über die eingegangenen Stellungnahmen zu beraten und die Schlussabwägung zu beschließen. Da die Grundzüge der Planung von den aus den Stellungnahmen resultierenden Anpassungen und Ergänzungen in der Begründung nicht betroffen sind, kann auf dieser Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Ergänzungssatzung „Rudolf-Breitscheid-Straße“ in der Stadt Wusterhausen/Dosse in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in Kraft.

P. Schulz

Bürgermeister