

Satzung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Ortsteil Nackel der Gemeinde Wusterhausen/Dosse gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hat die Gemeindevertretung Wusterhausen/Dosse in ihrer Sitzung am _____._____._____ folgende Satzung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Ortsteil Nackel beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Für die Flurstücke bzw. die Flurstücksteile 33/1, 78 sowie den Teil des Wegeflurstücks 30 und des Straßenflurstücks 47 der Flur 8 der Gemarkung Nackel wird festgelegt, dass diese sich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Nackel befinden. Diese Satzung wird verbunden mit der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellten Ergänzungssatzung.
- (2) Für das in der Planzeichnung festgelegte Satzungsgebiet wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 44/1 der Flur 8 der Gemarkung Nackel in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB neu in den Innenbereich einbezogene Fläche befindet sich innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten und in der Legende erklärten Abgrenzungslinien.

Die Planzeichnung (Maßstab 1: 1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) In dem nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB per Satzung festgesetzten Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind Anlagen unter Beachtung der Maßgabe des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB zulässig.
- (2) Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festlegungen in §§ 3 und 4 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung in der Ergänzungsfläche

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die Ergänzungsfläche eine maximale Grundfläche von 300 qm festgesetzt.

Eine Überschreitung dieser maximalen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie mit Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird für die Ergänzungsfläche folgende Maßnahme festgesetzt:

Pro angefangenen 10 qm überbauter Grundfläche ist eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 qm mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

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 Abrundungsfläche getroffen.

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 enthält die Begründung mit den Artenlisten auf Seite 15/16. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

- Strauch mind. 4-triebzig, 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.

Hinweis: 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.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Wusterhausen/Dosse, den

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Der Bürgermeister

P. Schulz

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Str. 90/91, 16816 Neuruppin

Tel.: 03391/458180, E-Mail: info@plankontor-np.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Christoph Henning, M.A. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Stand Januar 2024