

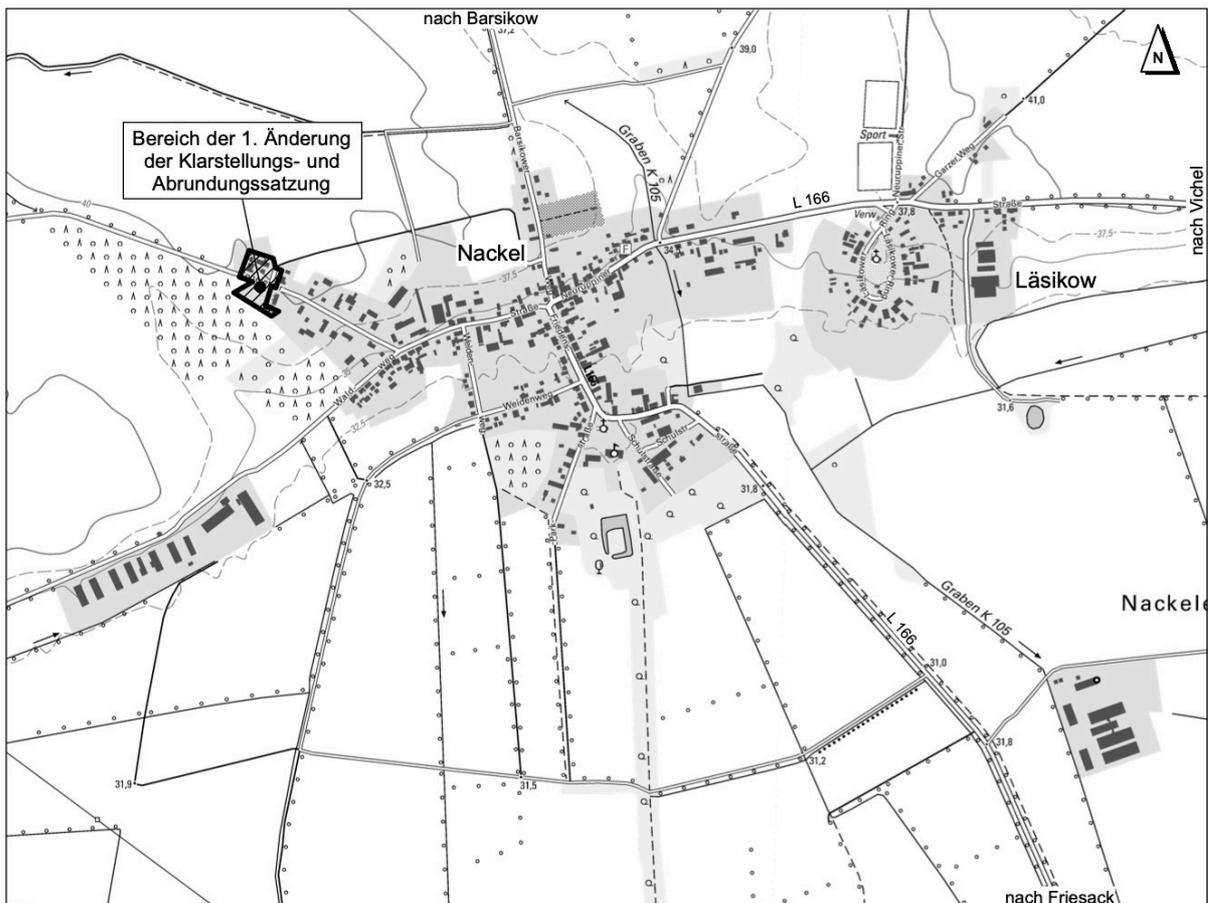
# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

## 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Ortsteil Nackel

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

### Begründung Satzungsfassung



Stand: September 2024

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  
E-Mail: [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Katrin Manke / Christoph Henning, M.A.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>2</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplanung.....</b>	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Zustand, Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt der Klarstellungssatzung und Ergänzungsfläche .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Klarstellungssatzung Nackel.....</b>	<b>5</b>
<b>5.2</b>	<b>Abrundungssatzung Nackel.....</b>	<b>6</b>
5.2.1	Planungskonzeption.....	6
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
<b>5.3</b>	<b>Ökologische Kompensationsmaßnahmen .....</b>	<b>7</b>
<b>5.4</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.5</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>7</b>
5.5.1	Oberflächenentwässerung .....	7
5.5.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasser .....	8
5.5.3	Löschwasserversorgung.....	8
5.5.4	Energieversorgung / Telekommunikation .....	8
<b>5.6</b>	<b>Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten .....</b>	<b>9</b>
<b>5.7</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes.....</b>	<b>10</b>
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes .....</b>	<b>10</b>
<b>7.1</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur.....</b>	<b>11</b>
<b>7.2</b>	<b>Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.....</b>	<b>12</b>
7.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	12
7.2.2	Schutzgut Tiere .....	12
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	Kultur- und Sachgüter.....	14
7.2.7	Schutzgebiete .....	14
<b>7.3</b>	<b>Eingriffs- Ausgleichbilanzierung .....</b>	<b>14</b>
<b>7.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich .....</b>	<b>15</b>

**8.0 Planverfahren .....17**

**Anlage 1 - Fotodokumentation**, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Bestandsaufnahme  
August 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 zuletzt 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14)

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

## 2.0 Anlass und Zielsetzungen der Planung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für einen Bereich am nordwestlichen Ortsausgang von Nackel (Segeletzer Straße 1 und 2). Während das nördlich der Segeletzer Straße gelegene und bereits bebaute Flurstück 78 (Hausnr. 1) neu als Innenbereich klargestellt werden soll, soll die Fläche westlich des Hauses Nr. 2, auf dem Flurstück 44/1 der Flur 8 als Ergänzungsfläche entwickelt werden.

Die alte Klarstellungs- und Abrundungssatzung endet westlich des Hauses Segeletzer Straße 3. Die baulichen Anlagen auf der Nordseite der Segeletzer Straße mit der Hausnummer 1 waren allerdings bereits zu DDR-Zeiten vorhanden und gehören so auch nach § 34 Abs. 1 BauGB unstrittig zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nackel. Warum die baulichen Anlagen auf dem Grundstück Segeletzer Straße Nr. 1 während der Aufstellung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Ortsteil Nackel im Jahr 1999 nicht berücksichtigt wurden, lässt sich

heute nicht mehr nachvollziehen. Mit der 1. Änderung dieser Satzung wird dieser Planungsfehler nun bereinigt. Für den bereits bebauten, neu klargestellten, Teil des Innenbereiches muss keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

Auf der Südseite der Segeleitzer Straße plant der Grundeigentümer des Flurstücks 44/1 der Flur 8 der Gemarkung Nackel auf der Westseite des Grundstücks die Errichtung eines Einfamilienhauses. Da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil des Ortsteils Nackel jedoch auf der Ostseite des Flurstücks 44/1 endet, befindet sich der übrige Teil im gemäß § 35 BauGB zu bewertenden Außenbereich.

Um auf dem Flurstück 44/1 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 Einbeziehung einer Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geschaffen hat. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Ergänzungssatzung ist neben einer bereits vorhandenen Erschließung der direkte Anschluss der Satzung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Erschlossen wird die Ergänzungsfläche über die Segeleitzer Straße, an der sich östlich an die Ergänzungsfläche angrenzend bereits Wohnbebauung – und gleichzeitig der Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – befindet. Für die Ergänzungsfläche ist dagegen eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erforderlich, auf dessen Grundlage im Satzungsverfahren Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt werden. Für die zukünftig zulässige Bodenversiegelung müssen Gehölzpflanzungen als Ausgleich erfolgen. Der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen muss grundbuchlich gesichert werden. Mit der Ausweisung der Ergänzungsfläche südlich der Segeleitzer Straße erfolgt entsprechend eine Siedlungserweiterung am nordwestlichen Ortsrand von Nackel.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB nutzt die Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Ortsteil Nackel an dieser Stelle die Möglichkeit, mit der vorliegenden Änderungssatzung unterschiedliche Satzungen miteinander zu verbinden. Entsprechend wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Wusterhausen/Dosse am 27.06.2023 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Ortsteil Nackel in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse gefasst.

Planungsziel ist es, das bereits bebaute, nördlich der Segeleitzer Straße gelegene Flurstück 78 der Flur 8 der Gemarkung Nackel über die Änderung der Klarstellungssatzung neu als Innenbereich zu definieren und das Flurstück 44/1 der Flur 8 südlich der Segeleitzer Straße über eine Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nackel einzubeziehen, um dort Planungsrecht für ein Einfamilienhaus mit bereits vorhandener Erschließung über die Segeleitzer Straße zu schaffen.

## **3.0 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Ortsteil Nackel ist der Gemeinde Wusterhausen/Dosse zugehörig und zählt zum 29.11.2023 302 Einwohner (Hauptwohnsitz). Die amtsfreie Gemeinde Wusterhausen/Dosse gliedert sich in 22 Ortsteile. Zu diesen gehören Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow sowie die Stadt Wusterhausen/Dosse. Inklusiv seiner Ortsteile zählt die Gemeinde zum 29.11.2023 insgesamt 5.823 Einwohner (Hauptwohnsitz).

Der Ortsteil Nackel befindet sich etwa 10 km südöstlich der Stadt Wusterhausen/Dosse, mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Kyritz in 18 km nordwestlicher Richtung sowie die Fontanestadt Neuruppin in 19 km nordöstlicher Richtung. Sie übernehmen die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Die Bundeshauptstadt Berlin ist per Kfz über die A 24 in etwa 1 h Fahrzeit zu erreichen.

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 Stadt Wusterhausen/Dosse hat eine wichtige Versorgungsfunktion in der Gemeinde. Sie 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.

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 m<sup>2</sup> 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)

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.).

Der Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwer-

punkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 12 "Feld- und Wiesenflur unteres Temnitz-Rhinital" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerthen oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte in ihrer Stellungnahme vom 26.06.2024 mit:

*„Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nackel (Stand: Januar 2024) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. [...] Beeinträchtigungen der Ausstattungsmerkmale sind durch die hier in Rede stehende Planung nicht erkennbar. Weitere Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.“*

### **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. Der Geltungsbereich der Änderungssatzung wird im Teilflächennutzungsplan des OT Nackel, als Dorfgebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da sich die Planung mit der gegebenen städtebaulichen Ordnung vereinbaren lässt.

### **4.0 Zustand, Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes**

Der Ortsteil Nackel befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und im südlichen Teil der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, östlich der Bundesstraße B 5. Nackel ist stark geprägt durch seine Lage im ländlichen Raum.

Nackel, erstmals Mitte des 14. Jahrhunderts erwähnt, zeigt sich als von Nordosten nach Südwesten verlaufendes Straßendorf im ländlichen Raum, umgeben von Feld- und Wiesenflächen. Unmittelbar südlich der Gemarkung Nackel befindet sich der Landkreis Havelland. Etwa 2,5 km westlich von Nackel verläuft die Bundesstraße B 5, die mit Unterbrechungen von der Grenze zwischen Dänemark und Deutschland bis zur Oder-Neiße-Grenze nach Polen verläuft und damit Gebiete in Nord- und Ostdeutschland erschließt. 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. Die Art der baulichen Nutzung entspricht inzwischen eher dem Charakter eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO anstelle des im Flächennutzungsplan festgesetzten Dorfgebietes.

Das Satzungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Nackel, beidseitig der Segeleitzer Straße, westlich der Hausnummern 2 und 3. Das Plangebiet ist durch die

östlich und südöstlich angrenzende Bebauung der Segeletzer Straße in Form von einzelstehenden Einfamilienhäusern geprägt. Weiter östlich entlang der Neuruppiner Straße und der Friedensstraße befindet sich der historische Teil von Nackel mit ländlich geprägter dörflicher Bebauung, teilweise auch mit ursprünglicher Hofstruktur.

Südlich und südwestlich des Satzungsgebietes befindet sich eine gartenbaulich genutzte Fläche (Weihnachtsbaumplantage). Nördlich und nordwestlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich und südöstlich befindet sich der im Jahre 1999 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 per Klarstellungssatzung festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Nackel.

Mit einer Größe von 7.225 qm schließt das Satzungsgebiet Teile der Flurstücke 33/1, 44/1, 78 sowie des Wegeflurstücks 30 und des Straßenflurstücks 47 der Flur 8 der Gemarkung Nackel ein, wobei die Flurstücksteile 33/1, 78 und des Wegeflurstücks 30 sowie des Straßenflurstücks 47 Bestandteil des im Rahmen der Änderungsplanung neu festgesetzten Innenbereichs von Nackel werden und der zu Planungsbeginn noch im Außenbereich befindliche Teil des Flurstücks 44/1 über die mit der Klarstellungssatzung verbundene Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nackel neu einbezogen wird. Das über die Änderung der Klarstellungssatzung neu in den Innenbereich integrierte Flurstück 78 ist bereits mit Haupt- und Nebengebäuden gebaut, während der künftig bebaubare und bisher unbebaute Bereich der Ergänzungssatzung zu Planungsbeginn als Gartenfläche genutzt wird.

Die durch das Satzungsgebiet führende gemeindeeigene Segeletzer Straße stellt sich als eine mit Asphalt befestigte Straße dar.

## **5.0 Inhalt der Klarstellungssatzung und Ergänzungsfläche**

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse beabsichtigt mit dieser Aufstellung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung in Nackel zum einen die reale Grenze des Innenbereichs am nordwestlichen Ortsausgang, nördlich der Segeletzer Straße, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nackel neu festzulegen und zum anderen den Innenbereich durch eine Ergänzungsfläche südlich der Segeltzer Straße, die durch die angrenzende Bebauung bereits geprägt ist, aber bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB bewertet wird, zu ergänzen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB nutzt die Gemeinde Wusterhausen/Dosse die Möglichkeit, mit dieser Satzung unterschiedliche Satzungen miteinander zu verbinden.

### **5.1 Klarstellungssatzung Nackel**

Um eindeutig klarzustellen, wo Bauvorhaben auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind und wo der nach § 35 BauGB definierte Außenbereich beginnt, hat sich die Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Jahr 1999 dafür entschieden, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nackel gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB per Satzung festzulegen. Mit dieser 1. Änderung der seinerzeit aufgestellten Klarstellungs- und Abrundungssatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Nackel am nordwestlichen Ortsausgang, nördlich der Segeletzer Straße um die Flurstücksteile 33/1 und 78 sowie einen Teil des Wegeflurstücks 30 in der Flur 8 der Gemarkung Nackel erweitert und an die vorhandene bauliche Realität angepasst. Die bereits zu DDR-Zeiten vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 78 gehören unstrittig zum Innenbereich und wurden aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Jahr 1999 nicht berücksichtigt. Dieser Planungsfehler wird mit der 1. Änderung dieser Satzung nun behoben.

Die Gebäude auf dem Flurstück 78 werden somit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, d.h. sie werden ebenso Teil des Klarstellungsbereiches wie die südlich verlaufende Segeletzer Straße. Damit wird klargestellt, dass dieses kein nach § 35 BauGB zu beurteilender

Außenbereich ist, sondern ein Teil des Innenbereiches. Da dieses ein bereits bebauter Teil des Innenbereiches ist, muss dort keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

Die neu festgesetzte Grenze des Innenbereiches orientiert sich an den hinteren real vorhandenen maßgebenden baulichen Anlagen auf dem Flurstück 78 und grenzt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nackel gegenüber dem Außenbereich westlich dieser maßgebenden baulichen Anlagen ab.

Insgesamt wird die Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1999 in der vorliegenden 1. Änderung der Klarstellungssatzung Nackel um eine Fläche von 4.419 qm ergänzt.

In dem nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 per Satzung festgelegten vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind unter Beachtung der Vorgaben des § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig.

## **5.2 Abrundungssatzung Nackel**

In den per Satzung klargestellten Innenbereich soll zusätzlich eine Ergänzungsfläche südlich der Segelezer Straße, auf dem noch nicht dem Innenbereich zugeordneten Teil des Flurstücks 44/1, einbezogen werden. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden durch diese neue Ergänzungsfläche insgesamt 2.806 qm zusätzlich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nackel einbezogen.

### **5.2.1 Planungskonzeption**

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

Auf der Ostseite des Satzungsgebietes reicht der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil bis zur Westseite des auf dem Flurstück 44/1 der Flur 8 der Gemarkung Nackel vorhandenen Gebäudes. Der westliche Teil des Flurstückes 44/1 befindet 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 dem o.g. Flurstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nackels, mittels Aufstellung einer so genannten Ergänzungssatzung, einbezogen werden. Ausgehend von der bisherigen Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an der Westseite des Hauptgebäudes auf dem Flurstück 44/1 wird die Ergänzungsfläche nun über die gesamte Fläche des Flurstücks 44/1 festgesetzt und hat insgesamt eine Größe von 2.806 qm.

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/Dosse 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 und östlich vorhandene, das Gebiet prägende, Nutzung kann gemäß § 5a BauNVO als dörfliches Wohngebiet (MDW) eingestuft werden.

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist über die im Gemeindeeigentum befindliche öffentliche Straße auf dem Flurstück 47 der Flur 8 gesichert. Dieser nördlich der Ergänzungsfläche verlaufende Abschnitt der Segelezer Straße ist bis zur westlichen Grenze des neu definierten Innenbereichs Teil der 1. Änderung der Klarstellungssatzung.

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

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche wird eine bebaubare Fläche mit insgesamt 2.806 qm festgesetzt. Um den Nutzungscharakter einer durchgrünten, ländlich 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 sowie 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 Ergänzungsfläche 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 Plangebiet ist durch die öffentliche Verkehrsfläche der Segeletzer Straße (Flurstück 47, Flur 8) erschlossen.

Die Segeletzer Straße bindet in 2,5 km nordwestlicher Richtung an die Bundesstraße 5 sowie über den Waldweg in 650 m südöstlicher Richtung an die Landesstraße 166 an.

### **5.5 Technische Infrastruktur**

#### **5.5.1 Oberflächenentwässerung**

Grundsätzlich ist die Oberflächenentwässerung im Bereich bestehender baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung bereits geregelt.

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

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Segeletzer 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.

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“.

Einzelheiten zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind rechtzeitig mit dem Versorger abzustimmen.

### **5.5.3 Löschwasserversorgung**

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises teilte mit Stellungnahme vom 20.06.2024 mit, dass gegen das Vorhaben keine Einwände bestehen.

Gemäß § 3 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG hat der Träger des örtlichen Brandschutzes (hier: Gemeinde Wusterhausen) eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

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 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Konkrete Auflagen und Bedingungen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz können sich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ergeben.

### **5.5.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die E.DIS AG GmbH teilte mit Stellungnahme vom 19.06.2024 mit, dass sich im geplanten Bereich Anlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH befinden. Hierbei handelt es sich um

Niederspannungs- und Gasanlagen. Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit Stellungnahme vom 25.06.2024 mit, dass sich im Satzungsbereich Telekommunikationslinien befinden und eine Versorgung des Satzungsbereiches mit Telekommunikationsleistungen grundsätzlich möglich ist. Eine Abstimmung mit dem Leitungsträger ist im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderlich.

## **5.6 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten**

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin teilte mit Stellungnahme vom 18.06.2024 mit:

*„Im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Absatz 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Ortsteil Nackel registriert. Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige von den Grundstücken ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.“*

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 Beschaffenheitsmerkmalen 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 zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und bei stofflicher Eignung für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge, sind zu vermeiden bzw. auf das bautechnologisch notwendige Mindestmaß zu begrenzen und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).
- Angeliefertes Material, welches z.B. zur Geländemodellierung genutzt werden soll, muss die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV oder die Materialwerte für die Klasse BM-0/BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 für die vor Ort anstehende Hauptbodenart einhalten. Der beabsichtigte Einbau ist der unteren Bodenschutzbehörde mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen.

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.

## 5.7 Belange des Denkmalschutzes

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR teilte mit Stellungnahme vom 17.06.2024 mit:

*„Durch das Vorhaben werden Belange des Denkmalschutzes berührt.*

*Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Bodendenkmalverdachts- /vermutungsfläche „Gewässerentwicklungskonzept Kleiner Havelländischer Hauptkanal“.*

*Einzeldenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Die geschützte Umgebung von Denkmälern wird nicht berührt.*

*Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich.“*

Im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung sind keine Bodendenkmale oder Einzeldenkmale bekannt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilt in der Stellungnahme vom 04.06.2024 mit:

*„Da jedoch insbesondere wegen der Nachbarschaft bekannter Bodendenkmale mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir 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:*

*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, unter der o.g. Adresse 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, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.*

*Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.“*

## 6.0 Flächenbilanz

per Klarstellungssatzung dem Innenbereich zugeordnete Fläche	4.419 qm
per Ergänzungssatzung in den Innenbereich neu einbezogene Fläche	2.806 qm
<b>Gesamtfläche 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung</b>	<b>7.225 qm</b>

## 7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Fassung vom 29. Juli 2009) „Verhältnis zum Baurecht“ zu beachten. Demnach ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) („Ergänzungssatzung“) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden.

In der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch 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 Umweltbelange, hier vor allem die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Umweltbelange in diesem Sinne sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten Belange des Umweltschutzes sowie die in § 1 a angesprochenen Belange, insbesondere auch die Eingriffsregelung und der Bodenschutz des § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB.

Bei der Erarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsanalyse ist die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) zu beachten.

Grundlage für die artenschutzrechtlichen Belange ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Weiterhin ist der Baumschutz zu beachten (Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (BaumSchVo OPR) vom 20.9.2010).

Der klarzustellende Bereich (Klarstellungssatzung) entfällt aus der umweltbezogenen Betrachtung, da die Planung hier keine Änderung gegenüber dem Bestand verursacht.

Im Folgenden wird sich entsprechend nur auf die Ergänzungsfläche bezogen.

## **7.1 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie der Biotop- und Nutzungsstruktur**

Die Ergänzungsfläche liegt in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Nackel und hier südlich der Segeletzer Straße.

Die Ergänzungsfläche umfasst den 2.806 qm großen westlichen unbebauten Teilbereich des Flurstücks Nr. 44/1 der Flur 8 der Gemarkung Nackel.

Die östliche Abgrenzung der Ergänzungsfläche innerhalb des Flurstücks Nr. 44/1 stellt die bisherige Grenze des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs (Innenbereich) von Nackel dar.

Nördlich der Ergänzungsfläche verläuft die Segeletzer Straße, eine Asphaltstraße, im Bereich der Satzung ohne regelmäßigen Baumbestand. Nördlich und östlich der Ergänzungsfläche befindet sich bereits eine Wohnnutzung mit einer Einfamilienhausbebauung und entsprechenden Gartenflächen.

Westlich und südlich der Ergänzungsfläche schließen gartenbaulich genutzte Flächen mit Anpflanzungen von Nadelbäumen für die Nutzung als Weihnachtsbäume an. In der weiteren Umgebung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Ergänzungsfläche gehört zum Gartenbereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung Segeletzer Straße Nr. 2 und stellt sich als regelmäßig gemähte Rasenfläche dar. Entlang der südlichen Flurstücksgrenze befindet sich vereinzelter Gehölzbestand.

Eine Bestandsaufnahme der Biotope und Nutzungen der Ergänzungsfläche erfolgte im August 2023. Folgende Biotop- und Nutzungstypen (laut Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg Band 2, 3. Auflage 2007) sind kartiert worden:

- Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (OSRZ - 12261)
- Gärten (PGE - 10111)
- Weihnachtsbaumplantage (AL – 11250)
- Intensivacker (LI - 09130)

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 innerhalb der Ergänzungsfläche und die gartenbaulich genutzten Flächen der unmittelbaren Umgebung weisen nur ein sehr eingeschränktes Artenspektrum auf.

Mit Realisierung der Planung gehen Rasenbereiche durch die geplante Bebauung und die Anlage einer Gartenfläche verloren.

Da es sich hier um eine Biotopstruktur von untergeordnetem 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.

Gehölze sind lediglich an den Flurstücksgrenzen vorhanden. Diese sind von der Planung nicht betroffen und können erhalten bleiben. Hier entsteht kein Eingriff.

- ➔ Im Ergebnis ist durch die vorliegende Planung mit keinen erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen und Biotope zu rechnen.

### **7.2.2 Schutzgut Tiere**

Die Ergänzungsfläche weist mit seiner oben beschriebenen Biotop- und Nutzungsstruktur keine maßgebenden Habitatpotentiale für die planungsrelevanten Arten/Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien auf. Es fehlt fast vollumfänglich an geeigneten Strukturen.

Lediglich die Gehölzstrukturen bieten ein geringes Habitatpotential für Baum- und Gebüschbrüter. Diese sind aber nur vereinzelt vorhanden und mehrheitlich mit geringen Stammumfängen. Insgesamt wird daher eingeschätzt, dass die Fläche nur eine sehr geringe Bedeutung für Baum- und Gebüschbrüter hat. Alle Gehölze auf dem Flurstück 44/1 bleiben erhalten und sind von der Planung nicht betroffen.

Insgesamt wird die Bedeutung der Ergänzungsfläche für wildlebende Tierarten als sehr gering eingeschätzt. 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-, betriebs- oder baubedingten Beeinträchtigungen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommt.

Die Realisierung der Planung löst keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG aus. Weitere Untersuchungen werden für nicht erforderlich gehalten.

### **7.2.3 Schutzgut Boden**

In den Bodengrundkarten des Geoportals des LBGR Brandenburg werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen: Laut der Bodenübersichtskarte Brandenburg 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.

Die Planung geht davon aus, dass der im Plangebiet anstehende Boden keinen besonderen Schutzstatus hat und hier ein Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung überplant wird.

Bodengefährdungen durch Kontamination, Altlasten o.ä. im 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. 4 BbgWG). Das anfallende Niederschlagswasser kann auch nach Planrealisierung weiterhin innerhalb der unbefestigten Flächen der Ergänzungsfläche versickern, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Oberflächengewässer sind innerhalb der Ergänzungsfläche bzw. in der näheren 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 Nackel oder der klimatischen Funktionen (Kaltluftentstehung) der Umgebung (Flächen der Landschaft) 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 ist bereits als Garten der benachbarten Wohnnutzung der Siedlungsfläche zuzuordnen. Die Planung stellt eine sehr kleinräumige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche Nackels dar. Da genau gegenüber der Ergänzungsfläche in der Segeletzer Straße und östlich bereits eine Wohnbebauung existiert, wird die Planung als sinnvolle Abrundung der städtebaulichen Situation bewertet.

Die Ergänzungsfläche dient der rein privaten Erholungsnutzung und hat keinerlei Bedeutung für die Erholungsnutzung der 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 die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild verursacht.

### 7.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung in Nackel sind keine Bodendenkmale bekannt. Das Vorhaben befindet sich allerdings innerhalb der Bodendenkmalverdachts- /bzw. vermutungsfläche „Gewässerentwicklungskonzept Kleiner Havelländischer Hauptkanal“.

Einzeldenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Die geschützte Umgebung von Denkmälern wird nicht berührt.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich.

### 7.2.7 Schutzgebiete

Etwa 500 m südöstlich der Ergänzungsfläche beginnt das Vogelschutzgebiet (SPA) „Rhin-Havelluch“. Das Plangebiet steht in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit diesem Schutzgebiet.

- ➔ Der Wirkungsbereich der Planung erstreckt sich nicht auf das Schutzgebiet der Umgebung.

## 7.3 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung/Minderung/Ausgleich
<b>Pflanzen und Biotope</b>	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
<b>Tiere</b>	kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	---
<b>Boden</b>	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
<b>Wasser und Klima/Luft</b>	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig
<b>Mensch und Landschaftsbild</b>	nicht erheblich	Ausgleich nicht notwendig

<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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 l Funktio
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)

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 dem künftigen Baugrundstück 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. 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 § 4 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 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).

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:

- 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.

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 pyraster 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>

Beispiel für die plangebietsinterne Kompensation:

Für die Pflanzungen werden keine konkreten Standortfestsetzungen innerhalb der 2.806 qm großen Ergänzungsfläche getroffen. Jedoch wird empfohlen zur Realisierung der Kompensation eine ca. 200 qm große Gehölzfläche an der westlichen Grenze des Flurstücks 44/1 anzulegen (40 m Länge x 5 m Breite). Um den Kompensationsumfang zu erreichen wären dann noch

zusätzlich 8 Bäume (1 Baum statt 50 qm Gehölzfläche) in der Ergänzungsfläche zu pflanzen. Die Pflanzungen sind im erforderlichen Umfang innerhalb der Ergänzungsfläche umsetzbar.

## **8.0 Planverfahren**

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Wusterhausen/Dosse am 27.06.2023 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Ortsteil Nackel in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse gefasst.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 14.05.2024 wurde der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Ortsteil Nackel (Stand Januar 2024) 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 auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 02.07.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die Einstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse bei gleichzeitiger öffentlicher Planauslegung im Zeitraum vom 10.07.2024 bis zum 12.08.2024. 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 22.05.2024.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am \_\_.\_\_.2024 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Schlussabwägung beschlossen. Da die Grundzüge der Planung von den aus den Stellungnahmen resultierenden Anpassungen und Ergänzungen in Satzungstext und Begründung nicht betroffen waren, konnte auf dieser Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Ortsteil Nackel in Kraft.

P. Schulz  
Bürgermeister