Satzung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse über die Ergänzungssatzung „Winkelweg“ im Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zur Zeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse auf ihrer Sitzung am __.__.____ folgende Satzung als Ergänzungssatzung „Winkelweg“ für den Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Winkelweg“ umfasst die Flurstücke 330 und 331 der Flur 2 der Gemarkung Wusterhausen/Dosse. Er ist auf beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:750 dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist als Planzeichnung Bestandteil dieser Satzung.

(2) Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 8.077 qm.

§ 2 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungssatzung sind zu der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des Winkelwegs zu erschließen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

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 Festsetzungen der §§ 4 und 5 dieser Satzung und im übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird für die mit baulichen Anlagen zu überdeckende Grundstücksfläche in der Ergänzungsfläche als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.

(2) Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v.H. durch die in Satz 1 des zuvor genannten Paragraphen der BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

§ 5 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende gestalterische Maßnahmen festgesetzt:

(1) Ausschluss von Schottergärten als Vorgärten

Für das Satzungsgebiet wird geregelt, dass die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

§ 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

(1) Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Wohnungen im gesamten Plangebiet öffenbare Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln > 60 dB(A) unzulässig. Dies gilt nicht für Belichtungsöffnungen mit einer Festverglasung.

Von dieser Maßnahme kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch alternative Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) an den betreffenden Fassadenbereichen Nacht-Beurteilungspegel von ≤ 60 dB(A) vorliegen.

(2) Lüftungstechnische Anforderungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Wohnungen im gesamten Plangebiet die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen innerhalb des Plangebiets in allen Bereichen mit Tages-Beurteilungspegeln > 60 dB(A) nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zu einer Gebäudeseite ausgerichtet ist, an welcher der tageszeitliche Beurteilungspegel von 60 dB(A) unterschritten wird.

(4) Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Plangebiet ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5. gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2026 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 sowie Nr. 25 a) BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

(1) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Sicherung und Erhalt der Habitatfläche für die Zauneidechse

Die in der Planzeichnung festgesetzte SPE-Fläche ist als potentieller Lebensraum für die Zauneidechse aufzuwerten und dauerhaft zu sichern.

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der Pflege zu gewährleisten:

- Erhalt der jetzigen Struktur und Vegetationszusammensetzung. Keine Entwicklung zu einem Scherrasen.
- Abschnittsweise, räumlich gestaffelte Mahd pro Jahr und Mähvorgang, heißt Bearbeitung von immer etwa 30 % der Fläche und Stehenlassen von höherwüchsigen Rückzugsbereichen für Tiere
- Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zu älteren, gut ausgeprägten Mähkanten
- Mahd mit Freischneider und / oder Hand-Doppelmesserbalkenmäher, Schnitthöhe 10-15 cm
- Entfernung des Mahdgutes
- 2-jährliche Entnahme von aufgewachsenen Junggehölzen bis zum 28.02. des betreffenden Jahres

(2) Vorgaben für die Herstellung von teilversiegelten Flächen

Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Wegeflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Der Abflussbeiwert dieser Flächen darf maximal 0,5 betragen.

(3) Verwendung nachhaltiger Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und in Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200, max. 2500 Kelvin und ohne UV-Anteile. Durch bedarfsorientierte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

(4) Anpflanzgebot

In der Satzung wird bestimmt, dass pro angefangenen 10 qm überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 qm mit standortgerechten heimischen Strauchgehölzen angelegt und dauerhaft gepflegt werden muss. Alternativ kann statt 50 qm Gehölzfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt werden (entspricht einem Baum je angefangener 25 qm überbauter Grundfläche).

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. 100 qm haben und minimal 3-reihig oder 5 m breit angelegt werden.

Folgende Pflanzqualitäten (Baumschulware) sind mindestens zu verwenden:

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

Bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Kombination aus der Anlage flächiger Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen empfohlen. Die Pflanzungen sind im Rahmen der Gartengestaltung innerhalb des Satzungsgebietes umzusetzen. Die SPE-Fläche ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Die Realisierung der Ausgleichspflanzung sowie deren Funktionsfähigkeit mit Abschluss der Anwuchspflege ist durch den Bauherren zu dokumentieren und gegenüber der Gemeinde und der baugenehmigenden Behörde unaufgefordert nachzuweisen (Fotodokumentation).

Sind die Ausgleichspflanzungen nicht innerhalb der Grenzen des Satzungsgebietes realisierbar, kann der Eingriffsverursacher auch Nachpflanzungen von Obstbäumen in der Streuobstwiese Barsikow als ökologischen Ausgleich anrechnen lassen. Dabei gilt die Pflanzung eines Obstbaumes in der geforderten Qualität als Ausgleich für 25 qm Versiegelung. Es sind die im Kapitel 7.4.3 formulierten Pflegemaßnahmen innerhalb einer 5-jährigen Entwicklungspflege umzusetzen. Pflanzung und Pflege sind durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten sind durch den Eingriffsverursacher zu tragen.

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.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen, öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wusterhausen/Dosse, den .....

P. Schulz
Bürgermeister

Hinweise

(1) Maßnahmenkonzept zum Umgang mit der potentiellen Zauneidechsenpopulation

Da ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb der Ergänzungsfläche nicht mit hinreichender Sicherheit mittels Kartierungen ausgeschlossen wurde, sind vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung des Eintritts eines Verbottatbestandes (gem. § 44 BNatSchG) zu treffen.

Sicherung der Habitatfläche (siehe Festsetzung SPE, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Ergänzungsfläche ist daher entlang des östlichen Plangebietsrandes zur Bahntrasse ein dauerhaft geeigneter Habitatbereich für die Zauneidechse zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Fläche wird als SPE-Fläche mit entsprechendem Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Ökologische Baubegleitung

Der Eingriffsbereich ist vor der Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Das weitere Vorgehen zur Räumung bzw. Freigabe des Baufeldes ist unter Berücksichtigung des festgestellten Bestandes und der jahreszeitlichen Aktivitätsphasen der Zauneidechse durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung festzulegen. Die Baufeldfreigabe darf erst erfolgen, wenn eine Tötung oder Verletzung von Individuen ausgeschlossen werden kann.

bauzeitiger Reptilienschutzzaun

Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist der Eingriffsbereich gegenüber der Habitatfläche durch einen geeigneten Reptilienschutzzaun (Länge ca. 170 m) abzugrenzen, um eine Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern. Die Lage des Zaunes ist durch die ökologische Baubegleitung festzulegen. Der Zaun ist während der bauvorbereitenden Maßnahmen und der gesamten Bauphase funktionsfähig zu erhalten und regelmäßig zu kontrollieren.

(2) Externe Maßnahme: Pflanzung von Obstbäumen in der Streuobstwiese Barsikow

In der Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Ortsteil Barsikow sind in einer bestehenden Streuobstwiese mindestens 10 Obstbäume regionaltypischer, alter, geeigneter Sorten als Nachpflanzung vorzusehen.

Folgende Pflanzqualitäten sind zur Anrechnung als Ausgleichspflanzung zu verwenden: Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 10-12 cm.

Folgende Anforderungen an die Pflegemaßnahmen bestehen in den ersten 5 Jahren:

- jährlicher Erziehungsschnitt
- Frei- bzw. Kurzhalten der Baumscheiben (Wurzelbereich)
- jährliche Kontrolle der Anbindung, des Stammes, des Insekten- und Pilzbefalls
- Neupflanzungen sind gegen Verbiss durch Wild- und Weidetiere zu schützen.

Pflanzung und Pflege sind durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten hat der Eingriffsverursacher zu tragen. Die Umsetzung der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen (Fotodokumentation)

(3) Externe Maßnahme: Entwicklung einer Biotopstruktur

Ein geeigneter Maßnahmenort und eine Beschreibung der Maßnahme zum Ausgleich des Verlustes der 7.080 qm Grünlandbrache werden im weiteren Verfahren festgelegt.