

Satzung zur Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
„Selchower Straße“

der
Gemeinde
Landkreis Dahme- Spreewald

(Entwurf)

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 19.01.2021 folgende Satzung für die Gemeinde Heidesee durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich entlang der Selchower Straße im OT Streganz ergänzt. Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung soll soweit nach Nordwesten vergrößert werden, dass die Flurstücke 98,100,137,375(tlw) 452-454(tlw),458 der Gemarkung Streganz, im Flur 1 nun zum Teil in den Innenbereich fallen. Flurstück 458 liegt nun gänzlich im Innenbereich. Die Gesamtfläche der Änderungsfläche beträgt 3.970 m².

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich, der innerhalb der in der beigefügten Karte mit rot eingezeichnete Abgrenzungslinie liegt, wird gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Streganz einbezogen. Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung trifft nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Heidesee
Lindenstraße 14b
15754 Heidesee

Entwurf: 20.03.2023

Inhalt

1. Planungsstand und städtebauliche Situation	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Rechtliche Wirkungen der Satzung	5
4. Städtebauliche Festsetzungen.....	6
5. Eingriffsminderung und Eingriffsausgleich	7
5.1. Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich	7
5.2. Bestandssituation	7
5.3. Eingriffsregelung	8
5.3.1 Umfang des zulässigen Ergriffs.....	8
5.3.2 Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation	10
5.3.3 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsregelung.....	11
6. Artenschutzrechtliche Standortprüfung	12
6.1 Veranlassung.....	13
6.2 Methodik.....	14
6.3 Datengrundlage/Bestandserfassung.....	14
6.3.1 Biotoptypen	14
6.3.2 Brutvogelvorkommen.....	14
6.3.3 Fledermäuse.....	15
6.3.4 Zauneidechsen	15
6.3.5 Amphibien.....	15
6.4 Maßnahmen.....	15
6.4.1 Zusammenfassende Bewertung	16
6.5 Quellen	16
6.6 Rechtsgrundlagen	16
6.7 Fachliteratur.....	16
6.8 Kartengruppen.....	17

1. Planungsstand und städtebauliche Situation

Der Ortsteil Streganz liegt ca. 10 km südwestlich der Stadt Storkow und ca. 13 km östlich der Gemeinde Bestensee. Mit diesen beiden Orten ist Streganz über die Bundesstraße 246 direkt verbunden, die deshalb Versorgungsfunktionen in der Nahbereichsstufe für Streganz erfüllen. Das Mittelzentrum Königswusterhausen ist rund 20 km entfernt und über die B246 und B 179 erreichbar.

Die örtliche Verwaltung (Gemeinde Heidensee) hat ihren Sitz im Ortsteil Friedersdorf, etwa 12 km nördlich von Streganz.

Der OT Streganz ist verkehrlich über Kreisstraßen nach Prieros zur B 246, nach Storkow und über Blossin nach Friedersdorf erschlossen.

Streganz ist ein gut erhaltenes Runddorf wendischen Ursprungs. Die slawische Besiedelung begann im 5. Jahrhundert. Die wendischen Rundlingsdörfer (Streganz, Bugk, Blossin, Dolgenbrodt u.a.) lagen weit voneinander entfernt mitten im Wald oder an Gewässern. Wirtschaftliche Grundlage waren Fischfang, Bienenzucht und Tierhaltung; der Ackerbau spielte nur eine untergeordnete Rolle.

Die Region blieb dennoch bis in die Gründerzeit hinein eine Landschaft der „Einsamkeitsdörfer“ (T. Fontane). Im 19. und frühen 20. Jahrhundert „entdeckten“ dann v.a. die Bürger der sich entwickelnden Metropole Berlin die Seenlandschaft als Erholungsraum. Offenbar, wann immer sich Gelegenheit bot, entstanden an landschaftlich reizvollen und verkehrlich einigermaßen erschlossenen Plätzen Gartensiedlungen, die sich, vor allem entlang der Gewässerufer, rasch bandartig ausbreiteten. Streganz-Pechhütte (Siedlungen mit Pechhütte und Ziegelei) ist ein typisches Beispiel dieser „Siedlungs-Welle“.

Die Gemeinde Heidensee gehört gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu den Nicht-Zentralen Orten. Gemäß Zielfestsetzung des LEP HR sind deshalb neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzubinden. Die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen ist nach Zielfestsetzung Z 5.2 auf die Innenentwicklung zu beschränken, mit einer zusätzlichen Entwicklungsoption von 1 ha je 1000 Einwohnern. Flächen, für die die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zulässig ist, werden der Innenentwicklung zugeordnet und nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde angerechnet.

Für den Ortsteil Streganz gibt es eine 2005 in Kraft getretene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Flächen südlich der Selchower Straße sind nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Mit der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Ergänzung der Bebauung am Rand des Siedlungsgebietes des Ortsteils Streganz geschaffen.

Es befinden sich am östlichen Siedlungsrand lückige Wohnbebauungen bei denen die Voraussetzungen für die Einbeziehung in die Klarstellungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB durch Baulücken der engen räumlichen Zusammenhang fehlt. Die bestehenden Baulücken haben jedoch geringe Ausmaße, sodass die vorhandenen Bebauungen eine maßstabsbildende Prägung für diese Flächen erreichen.

Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können die Bebauungen dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Bei der unmittelbar nördlich an die Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung angrenzenden Baulücke handelt es sich um Frei- und Hofflächen der vorhandenen Grundstücke, die damit im weiteren Sinne bereits eine Siedlungsnutzung aufweisen.

Zusätzliche Maßnahmen für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind nicht erforderlich. Alle Grundstücke sind an die medientechnisch voll erschlossene Selchower Straße angeschlossen.

Dies entspricht der Zielvorgabe des LEP HR in Punkt 5.2 (Z), wonach der siedlungsstrukturelle Anschluss bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewährleistet sein soll.

Mit der Ergänzungssatzung wird eine bisher unbebaute Außenbereichsfläche in den Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogen in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogen. Durch die Ergänzungssatzung kann so eine Schließung der bestehenden Satzung durchgeführt und eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden, die die straßenbegleitende Bebauung der Selchower Straße klarstellt. Die Gemeinde stellt damit klar, dass das ausgefranste Bebauungsbild an dieser Stelle geschlossen und harmonisiert werden soll. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur kann auf diesem Wege sinnvoll ausgeschöpft werden.

Die vorhandene Bebauung in dem südlich an den westlichen Teil der Ergänzungsfläche angrenzenden Siedlungsgebiet von Streganz wird von zweigeschossiger Bebauung geprägt. Weit verbreitet sind Gehöftstrukturen mit Gebäuden ehemaliger Scheunen und Ställen, die heute in unterschiedlicher Weise genutzt werden.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz bzw. nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten durch die Satzung betroffen werden könnten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Durchführung des Planverfahrens:

Durch die ehemalige Gemeinde (jetzt Ortsteil) Streganz wurde 2005 eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgestellt. Die ehemalige Gemeinde Streganz wurde mit der Gemeindegebietsreform 2003 Ortsteil der Gemeinde Heidensee. Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 2005 ist weiterhin rechtskräftig.

Die Einbeziehung in den Innenbereich erfordert die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Es wurde deshalb in der Gemeindevertreterversammlung am 19.01.2021 die Aufstellung einer eigenständigen Ergänzungssatzung „Selchower Straße, Streganz“ für die unmittelbar südlich an den durch die Klarstellungssatzung ausgewiesenen Innenbereich angrenzenden lückig bebauten Grundstücke entlang der Selchower Straße beschlossen.

Der Entwurf der Satzung wurde in gleicher Sitzung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.

Die Bürgerbeteiligung erfolgt durch die Offenlage des Entwurfes der Satzung in der Zeit vom 17.03.2021 bis 06.05.2021.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stellte sich heraus, dass es sich bei dem Flurstück 455 und teilweise auf Flurstück 454 befindlichen Wald um einen geschützten Klimawald handelt. Der betroffene Bereich wurde aus der Satzung ausgeschlossen, und ein Ausgleichskonzept mit der Forst abgestimmt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt vom23 bis23.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung „Selchower Straße, Streganz“ betrifft die Flurstücke : 98,100,137,375(tlw) 452-454(tlw),458 der Gemarkung Streganz, Flur 1 mit Fläche von insgesamt ca. 3.970m². Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen, außer Flurstück 458 ist gänzlich betroffen.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Streganz (in den unbeplanten Innenbereich) ergänzend einbezogene Fläche ist in der zeichnerischen Darstellung der Satzung dargestellt.

3. Rechtliche Wirkungen der Satzung

Die Bereiche des Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfasst der Außenbereich den gesamten nicht im Zusammenhang bebauten und nicht beplanten Bereich. Das heißt, dass hier die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

§ 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann. Die von der Ergänzungssatzung „Selchower Straße, Streganz“ erfassten Grundstücksflächen sind nach dieser Zuordnung als Außenbereichsfläche bestimmt.

Die Gemeinde kann jedoch gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzung) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken entsprechend geprägt sind. Ziel hierbei ist es, eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der schon vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Das hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet anschließend nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.

Im Gebiet der Ergänzungssatzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren bebauten Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht dabei soweit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Der aus der näheren Umgebung abzuleitende Rahmen wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Ein Vorhaben bleibt unzulässig, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung fehlen lässt oder ein öffentlicher Belang entgegensteht. Ein Ausgleich von entgegenstehenden Belangen mit positiven anderen Auswirkungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" kommt nur der

Gemeinde bei der förmlichen Planung (Bebauungsplan) zu (vgl. u.a. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S.1068).

In der Folge sind bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB Rechtsnormen aus anderen Gesetzen zu berücksichtigen.

4. Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. In Betracht kommen vor allem Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Formulierung "einzelne Festsetzungen" im Gesetz ist hervorgehoben, dass in der Satzung aber keine umfassende Regelung der zulässigen baulichen Nutzung getroffen werden kann (kein Bebauungsplan-Ersatz).

Im Rahmen dieser Ergänzungssatzung wird festgesetzt:

1. Für den Geltungsbereich des Satzungsbereichs wird eine Bautiefe von 20 Metern von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 88 festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen ist gemäß §14 BauNVO auch in der Fläche zwischen Baugrenze und Satzungsgrenze zulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
3. Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Satzungsgebiet sind für die Versiegelung von Boden folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen: Für die Versiegelung von Flächen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen flächige Gehölzpflanzung im Verhältnis 1:2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bis zu einem Anteil von 50 % kann anstelle von flächigen Pflanzungen die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen erfolgen. Dabei ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm je 50 m² Versiegelungsfläche anzupflanzen. Für teilversiegelte Flächen kann der Umfang der Ersatzpflanzungen um 50 % reduziert werden.
4. Durch die Ergänzungssatzung wird nach §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im südwestlichen Teil der Fläche festgesetzt. Die Ausdehnung dieser Fläche ist in der beiliegenden Karte festgehalten. Die Festsetzung dient der Sicherung der vorhandenen Biotope.

Erläuterungen:

Im Satzungsgebiet wird die bauliche Prägung durch die im Südwesten und Nordosten angrenzenden Bebauungen des Dorfgebietes und die innerhalb des Satzungsgebietes vorhandenen Bebauungen bestimmt. Hier befinden sich vorrangig zweigeschossige (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) Wohngebäude sowie für dörfliche Siedlungen insgesamt typische umfangreiche Nebengelasse.

Inwieweit sich ein Vorhaben in die Umgebungsbebauung einordnet, muss im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Erforderlich werden Festsetzungen zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die Erläuterung zu Eingriffen dazu erfolgt im Gliederungspunkt 5.

Es gelten bei den durch die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen die Grundsätze zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB (Zulässigkeitsmerkmale):

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 9a erlassenen Verordnung [BauNVO - d.Verf.] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 [BauGB - d.Verf.], im Übrigen § 31 Abs. 2 [BauGB - d.Verf.] entsprechend anzuwenden.“

Die Zulassung von Bauvorhaben in den vorhandenen Baulücken auf Grundlage dieser Ergänzungssatzung ist städtebaulich sinnvoll und dient der Sicherung der Ausschöpfung der innerörtlichen Siedlungspotenziale zur Bereitstellung von Wohnbauflächen und auch der Wirtschaftlichkeit von Erschließungsmaßnahmen im Ortsteil Streganz. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist damit nicht verbunden.

Die Grundstücke sind durch ortsübliche Straßen verkehrlich erschlossen und an die technische Infrastruktur angeschlossen.

5. Eingriffsminderung und Eingriffsausgleich

5.1. Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs.1a BauGB zum Ausgleich naturräumlicher Eingriffe anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt dabei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

5.2. Bestandssituation

Die Fläche des Geltungsbereiches lässt sich am besten als teilweise mit Bäumen bestandene Weideflächen angrenzend an die Selchower Straße beschreiben. Die Grünflächen lassen sich wie folgt in 3 Kategorien räumlich einteilen (Vgl. Artenschutzrechtliche Standortprüfung im Anhang – Wird nachgereicht):

Nordost: Streuobstwiesen

Zentral: Feuchtwiesen

Südwest: Laubmischwald

5.3. Eingriffsregelung

5.3.1 Umfang des zulässigen Ergriffs

Durch die Satzung werden ca. 0,59 ha Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen und damit eine erweiterte bauliche Nutzung möglich.

Daher ist eine zusätzliche Versiegelung von bisher nicht oder nur gering vorbelasteten Bodenflächen durch Überbauung und Flächenbefestigungen für Nebenanlagen, Zufahrten u.a. zu erwarten. Somit werden durch die Satzung insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

Zur Minderung des Umfangs zulässiger Bodeneingriffe soll im Satzungsgebiet gewährleistet werden, dass alle Möglichkeiten zur Minderung des Eingriffsumfanges genutzt werden. Es wird deshalb durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen. Damit werden Teile der Bodenfunktionen erhalten und die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf Teilen der baulich genutzten Flächen gewährleistet.

Die weiteren Schutzgüter sind nur in geringem Umfang betroffen und werden nachfolgend nicht gesondert betrachtet.

Eingriff in das Bodenpotenzial

Die im Geltungsbereich der Satzung zulässige Bebauung und sonstige Bodenversiegelung ist im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht direkt ausgleichbar. Es gibt keine verfügbaren Entsiegelungsflächen. Der zulässige naturräumliche Eingriff muss durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges in den Boden ist die zulässige überbaubare Grundfläche des Satzungsgebietes zugrunde zu legen.

Die Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 BauGB. Die neue Bebauung muss sich deshalb in die Umgebungsbebauung einordnen. Dies gilt auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S. 1071). Eine unmittelbare Anwendung der Maßbestimmungsfaktoren der BauNVO §§ 16 bis 21a ist ausgeschlossen.

Für die Bemessung des zu erwartenden Eingriffsumfanges muss das zulässige Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung bestehen auf den einzelnen Grundstücken zum Teil unterschiedliche Ausgangsbedingungen, da unterschiedliche Biotoparten vorliegen.

Da der tatsächliche Umfang der Versiegelung dabei erheblich differieren kann, soll die Bemessung der erforderlichen Kompensation nach dem tatsächlichen Umfang der Bebauung erfolgen. In der Satzung werden deshalb nur die grundsätzlichen Maßgaben zur Kompensation von zusätzlichen Flächenversiegelungen festgesetzt.

Auf deren Grundlage ist der konkrete Umfang von Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des Bauantrages nach den in der Satzung erfolgten grundsätzlichen Regelungen zu konkretisieren. Die Maßnahmen sind in einem Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Eingriff in den Baumbestand

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vorhandenen Gehölze sind nach Maßgabe der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zu schützen. Wird für ein Bauvorhaben eine Fällung von nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen vorgesehen, ist dazu eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Über erforderliche Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen der Genehmigung nach Maßgabe der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald entschieden.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange fand eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde, Königs Wusterhausen statt (Schreiben vom 24.11.22).

Inhalt der Abstimmung war:

Flurstück 455 und 457

Die Flurstücke 455 und 457 sind vollständig Waldflächen mit einem Anteil an Wasserflächen (Verbindungsgraben Linow- und Gutssee mit kleinem Wasserbecken). Beide Flurstücke wurden in dem nun vorliegenden Entwurf der Ergänzungssatzung aus dem Innenbereich herausgenommen und bleiben nunmehr Außenbereich.

Flurstück 458

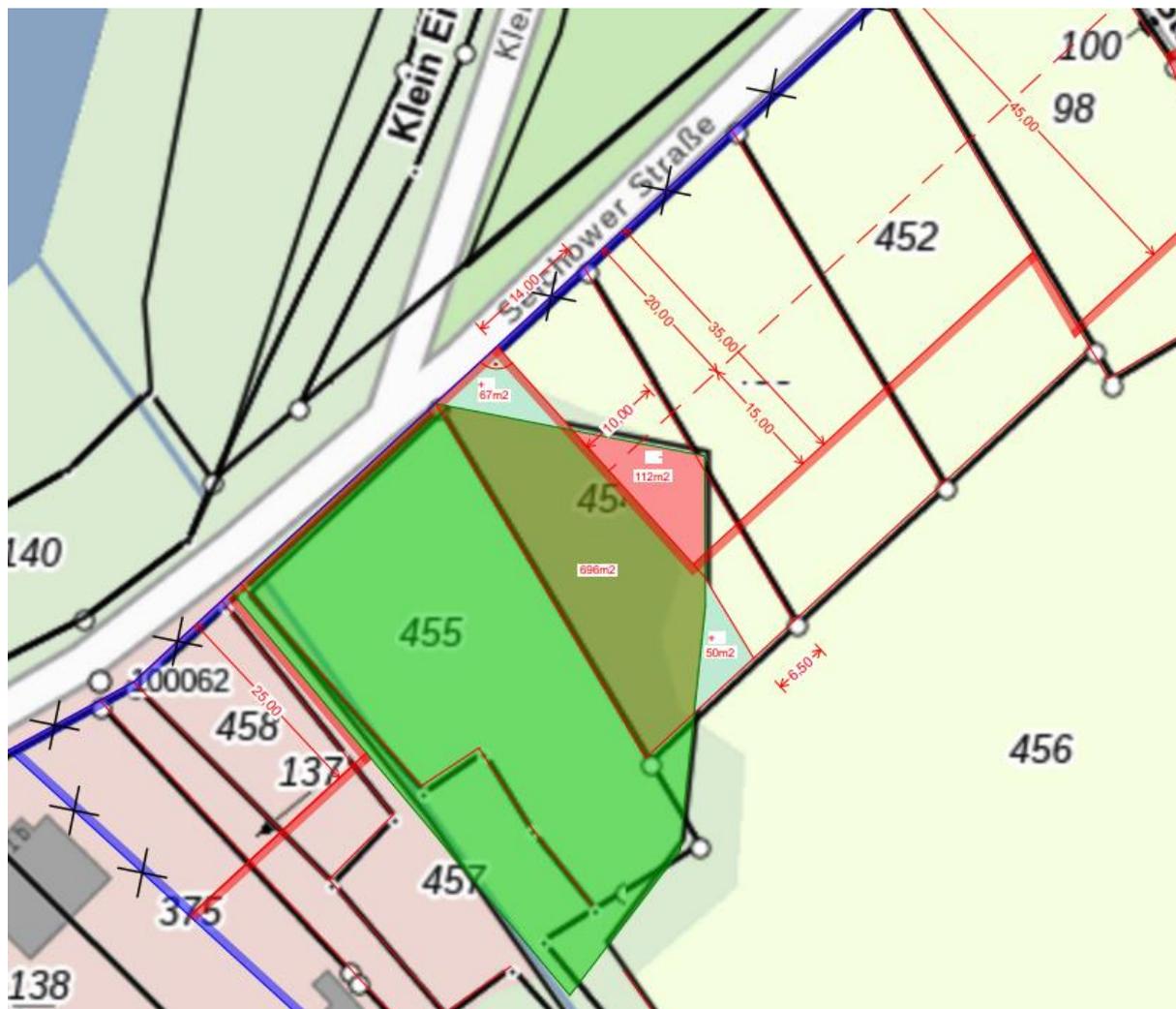
Das Flurstück 458 grenzt an die Waldfläche der Flurstücke 457 und 455 an. Im hinteren Bereich gibt es einen Überhang von Ästen aus der Waldfläche über die Flurstücksgrenze. Dieser hintere Bereich des Flurstückes 458 liegt im vorliegenden Entwurf nun außerhalb des Innenbereiches und betrifft ca. 10m in der Tiefe. Die Innenbereichsgrenze verläuft im Bereich des Flurstückes 458 bei 25m gemessen von der südöstlichen Grenze des Flurstückes 88 (Straße). Das Flurstück 458 hat insgesamt eine Tiefe von ca. 35m.

Flurstück 454

Das Flurstück 454 grenzt direkt an die Waldfläche der Flurstücke 455 und 457. Auf dem Flurstück ist eine Fläche von ca. 696qm als Wald im Kataster der Forstbehörde geführt. Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von ca. 1.274qm, davon sind ca. 54% Waldfläche und ca. 46% Acker- bzw. Wiesenfläche. Das Flurstück liegt direkt an der öffentlichen Straße und ist damit sehr gut erschlossen und potentiell bebaubar. Um diese Ressource einer Erschließung als Wohnbaufläche bei der herrschenden, sehr hohen Nachfrage und gleichzeitig bestehenden Mangel an Baugrundstücken nutzen zu können, ist eine Inanspruchnahme von einem Teil der im Forstkataster gekennzeichneten Waldfläche bei gleichzeitigem Ausgleich durch andere, angrenzende Flächen auf dem Flurstück angedacht.

Für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf dem Flurstück 454 soll das Flurstück in seiner Nutzung längs geteilt werden, so dass der an die Waldfläche zum Flurstück 455 angrenzende Bereich über die gesamte Tiefe des Flurstückes zu einer Waldfläche wird (vgl. Planzeichnung). Dadurch entsteht eine an der Selchower Straße liegende Wohnbaufläche mit 14m Breite im vorderen Straßenbereich, die nach Südosten hin leicht spitz zuläuft. Im Bereich der Bebauungsgrenze ist die Breite der in den Innenbereich einbezogenen Teilfläche dann noch ca. 10m. Dadurch wird eine Bebaubarkeit mit einem Wohnhaus gewährleistet.

Von der auf dem Flurstück 454 liegenden Waldfläche von insgesamt 696qm soll ein bis zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 453 auskragender Waldbereich von 112qm in Anspruch genommen werden und in den Innenbereich mit einbezogen werden. Einen Baumbewuchs gibt es derzeit auf dieser Fläche des Flurstückes 454 nicht, es muss daher kein Baum gefällt werden. Die Ausgleichsflächen (vgl. Plandarstellung) haben dagegen einmal 67qm und einmal 50qm. Der Ausgleich der in Anspruch genommenen Waldfläche wäre damit mit einem Überhang von 5qm ausreichend ausgeglichen. Der Pflanzplan und die Übersichtskarte wird als Anhang zur Begründung beigelegt.



Auszug aus dem Pflanzplan vom 15.11.22

5.3.2 Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation

Die Versiegelung des Bodens durch Bebauung kann im naturschutzrechtlichen Sinne nur durch die Entsiegelung einer gleichgroßen Fläche ausgeglichen werden. Eine adäquate Ausgleichsfläche zur Bodenentsiegelung steht für das Satzungsgebiet jedoch nicht zur Verfügung. Eine ökologische Kompensation der Bodenversiegelung ist daher nur möglich durch eine Aktivierung (ökologische Aufwertung) der Bodenfunktionen anderer Bereiche als Ersatzmaßnahme.

Für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Ersatzmaßnahmen werden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des MLUV 2009 zugrunde gelegt.

Es wird daraus folgender Ansatz berücksichtigt:

Versiegelung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung:
Kompensation durch flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2.

Die vollständige Umsetzung des notwendigen Ersatzes durch flächige Bepflanzungen würde zu einer unverhältnismäßig großen Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke führen und damit eine effektive Nutzung des Satzungsgebietes einschränken.

Es wird deshalb entgegen der Empfehlung der HVE die Möglichkeit einer anteiligen Kompensation durch die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Als Anrechnungsfaktor wird dafür ein Baum (Pflanzgutqualität Stammumfang 12/14 cm) für je 50 m² Versiegelungsfläche festgesetzt. Für die Flächen wie Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.Ä. ist durch textliche Festsetzung bestimmt, dass nur wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Rasengitter oder Öko-Pflaster zulässig sind. Diese Flächen gelten damit als teilversiegelte Flächen. Für teilversiegelte Flächen kann der Umfang der Ersatzpflanzungen um 50 % reduziert werden.

5.3.3 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsreglung

Zur Minderung von Eingriffen und zur Sicherung der Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Anlage:

- **Artenschutzrechtliche Standortprüfung**
- **Pflanzplan**

6. Artenschutzrechtliche Standortprüfung

Vorhaben
Bebauungsplan (Wohnbebauung)
„Selchower Str.“ OT Streganz



Projektträger

Gemeinde Heideseer
Lindenstraße 14b
15754 Heideseer
OT Friedersdorf

Bearbeitung

DUBROW GmbH Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
033763-63162/ ☎ 033763-63130
Bearbeiter: A. Rustenbach



Stand

22. Mrz. 2023

6.1 Veranlassung

Die Gemeinde Heidesee plant in Heidesee im Ortsteil Streganz die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Selchower Straße, Streganz“. Die betroffene Fläche in der Gemarkung Streganz, Flur 1 auf den Flurstücken 98,100,137,375,452-455,457 (nur teilweise betroffen) und 458 (gänzlich betroffen) hat eine Fläche von ca. 5.900 m². Die Fläche befindet sich nach der Ergänzungssatzung nun im Innenbereich und könnte somit Bauland darstellen.

Die Berührung artenschutzrechtlicher Belange ist bei solchen Vorhaben nicht auszuschließen, deshalb erfolgte entsprechend den Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Standortprüfung.

Die Betrachtung konzentriert sich hierbei darauf, ob mit dem Vorhaben die Maßgaben des besonderen Artenschutzes, insbesondere § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden können. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt, dass streng geschützten Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-RL (das betrifft u.a. Zauneidechsen) und die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten für die artenschutzrechtliche Prüfung relevant sind.

Abb. 1 Lage des neuen Innenbereichs der Ergänzungssatzung (Untersuchungsgebiet)



6.2 Methodik

Die artenschutzrechtliche Standortprüfung erfolgte am 21.04.2020 und am 01.09.2020 durch eine detaillierte Besichtigung des Geländes. Dabei wurde zielgerichtet nach potenziellen Nisthabitaten von Vögeln und Fledermäusen sowie nach potenziellen Zauneidechsen- und Amphibienhabitaten gesucht.

6.3 Datengrundlage/Bestandserfassung

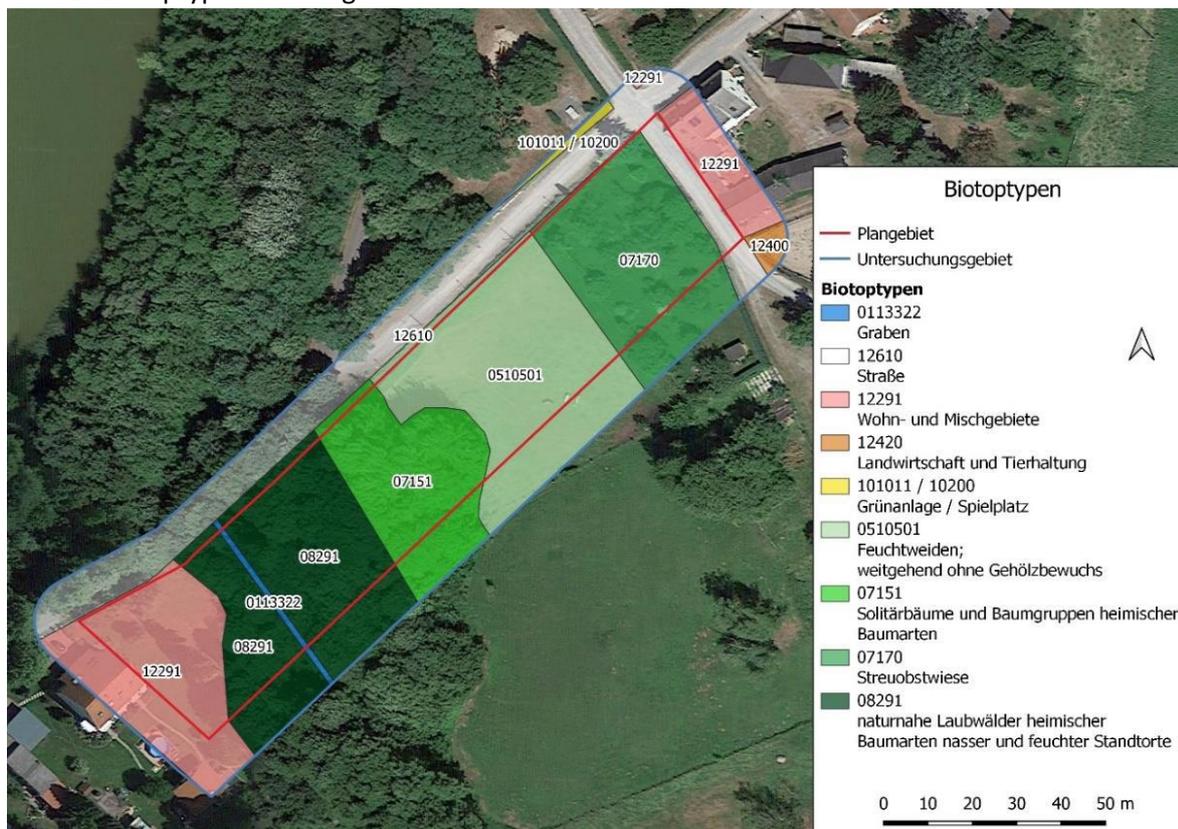
6.3.1 Biotoptypen

Im Plangebiet liegen sechs verschiedene Biotoptypen vor (Abb. 2):

Graben (0113322), Wohn- und Mischgebiete (12291), Feuchtweiden weitgehend ohne Gehölzbewuchs (0510501), Solitärbäume und Baumgruppen heimischer Baumarten (07151), Streuobstwiese (07170) und naturnahe Laubwälder heimischer Baumarten nasser und feuchter Standorte (08291). An das Plangebiet angrenzend befinden sich hauptsächlich stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen, wie Straßen, ein Spielplatz, Wohn- und Mischgebiete, Landwirtschaft und Tierhaltung sowie weitere Weideflächen.

Daraus ergeben sich die untersuchungsrelevanten Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien (Zauneidechsen) und Amphibien.

Abb. 2: Biotoptypen im Plangebiet



6.3.2 Brutvogelvorkommen

Die Bäume und der Unterwuchs des Laubwaldes, der Baumgruppen und der Streuobstwiese stellen potenzielle Habitate für Brutvögel dar. Zu erwarten sind aufgrund der Lage störungsunempfindliche und häufige Arten der Wälder und Siedlungen. Um eine erhebliche Beeinträchtigung von Brutvögeln

sicher ausschließen zu können, müssen die Baumbestände hinsichtlich des Vorkommens von Höhlungen untersucht werden und ggf. mit Ersatzhabitaten ausgeglichen werden. Rodungsarbeiten dürfen außerdem nur außerhalb der Brutperiode erfolgen.

6.3.3 Fledermäuse

Die Bäume des Laubwaldes und der Streuobstwiese stellen potenzielle Habitate für Fledermäuse dar. Die Bäume sind daher hinsichtlich des Vorkommens von Höhlungen zu untersuchen und ggf. muss mit Ersatzhabitaten ausgeglichen werden. Vor der Rodung sollten zudem Höhlungen hinsichtlich einer Winterquartiernutzung von Fledermäusen untersucht werden und ggf. Maßnahmen zum Schutz der Individuen ergriffen werden.

6.3.4 Zauneidechsen

Das Vorkommen der Zauneidechse kann im Bereich der Streuobstwiese und teilweise auf den vorhandenen Holzhaufen nicht ausgeschlossen werden. Da die Umsetzung der Ergänzungssatzung nicht im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang stattfinden muss, obliegt die Ausgestaltung/ Vorgehensweise der Maßnahmen dem nachfolgenden Verfahren. Dadurch kann ggf. auf Änderungen, die im Laufe der Zeit bis zur Planausführung auftreten, reagiert werden und die Ausführung entsprechend neuen Gegebenheiten und Entwicklungen angepasst werden. Daher ist im Rahmen der nachfolgenden Planung das Vorkommen der Zauneidechse in den Potenzialhabitaten durch einen Experten zu prüfen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

6.3.5 Amphibien

Aufgrund der Gewässernähe kann die Nutzung des Laubwaldes feuchter Standorte und des Grabens als Teillebensraum von geschützten Amphibienarten nicht ausgeschlossen werden. Da die Umsetzung der Ergänzungssatzung nicht im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang stattfinden muss, obliegt die Ausgestaltung/ Vorgehensweise der Maßnahmen dem nachfolgenden Verfahren. Dadurch kann ggf. auf Änderungen, die im Laufe der Zeit bis zur Planausführung auftreten, reagiert werden und die Ausführung entsprechend neuen Gegebenheiten und Entwicklungen angepasst werden. Daher ist im Rahmen der nachfolgenden Planung das Vorkommen von geschützten Amphibienarten in den Potenzialhabitaten durch einen Experten zu prüfen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

6.4 Maßnahmen

M1:

Um einen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sollen Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, also im Zeitraum zwischen 1. Okt. und 28. Feb. stattfinden.

M2:

Um einen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, muss eine Kontrolle der Bäume hinsichtlich des Vorkommens von Höhlungen erfolgen. Ggf. müssen Ersatzhabitats im Verhältnis 1:2 angebracht werden (zu jeweils gleichen Teilen für Fledermäuse und Höhlenbrüter). Vor der Rodung sollten zudem Höhlungen hinsichtlich einer Winterquartiernutzung von Fledermäusen untersucht werden und ggf. Maßnahmen zum Schutz der Individuen ergriffen werden.

M3:

Im Rahmen der nachfolgenden Planung ist das Vorkommen der Zauneidechse in den Potenzialhabitaten durch einen Experten zu prüfen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen. Die weitere Ausgestaltung/ Vorgehensweise der Maßnahmen obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Dadurch kann ggf. auf Änderungen, die im Laufe der Zeit bis zur Planausführung auftreten, reagiert werden und die Ausführung entsprechend neuen Gegebenheiten und Entwicklungen angepasst werden.

M4:

Im Rahmen der nachfolgenden Planung ist das Vorkommen von geschützten Amphibienarten in den Potenzialhabitaten durch einen Experten zu prüfen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen. Die weitere Ausgestaltung/ Vorgehensweise der Maßnahmen obliegt dem nachfolgenden Verfahren. Dadurch kann ggf. auf Änderungen, die im Laufe der Zeit bis zur Planausführung auftreten, reagiert werden und die Ausführung entsprechend neuen Gegebenheiten und Entwicklungen angepasst werden.

6.4.1 Zusammenfassende Bewertung

Für die Fauna ergeben sich derzeit keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, bei Einhaltung der Maßnahmen, entsteht. Es besteht derzeit kein Erfordernis, eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

6.5 Quellen

6.6 Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BRANDENBURGISCHES NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ – BbgNatSchAG vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

MLUL (Hrsg.) (2018): Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ vom 2. November 2007, zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011

6.7 Fachliteratur

ABBO (Hrsg.) (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Verlag Natur & Text, Rangsdorf.

BEZZEL, E. (1996): BLV Handbuch Vögel. BLV Verlagsgesellschaft, München, Wien, Zürich.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG – LUA (Hrsg.) (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. In: Naturschutz und Landespflege in Brandenburg, Heft 4/2008.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG – LUA (Hrsg.) (2008): Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse, Velten.

PERRINS, C. (1987): Pareys Naturführer Plus Vögel, Verlag Paul Parey Hamburg und Berlin.

PETERSON, R. (2002): Die Vögel Europas. Parey Buchverlag, Berlin.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.

6.8 Kartengruppen

BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (BGK) (Hrsg.) (2019): Digitale Topografische Karte. URL: https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_topplus_open [Stand: 17.03.2020]

BRANDENBURG VIEWER (2015): Liegenschaftskataster. URL: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de?projection=EPSG:25833¢er=414066,5790525&zoom=13&bglayer=1&layers=19> [08.01.2020]