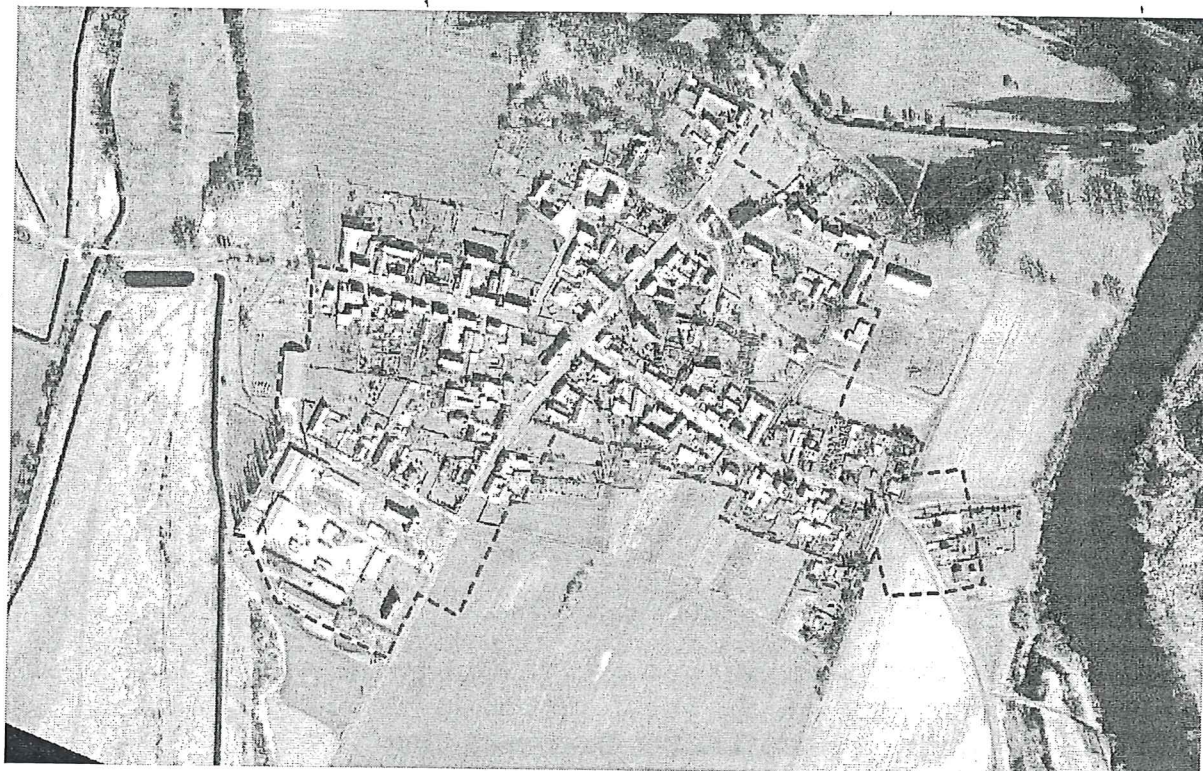


Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Rathenow - OT Böhne

Stand. Januar 2005



Bearbeitung: Stadtverwaltung Rathenow
Bau- und Ordnungsamt
SG. Stadtentwicklung

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Rathenow, Ortsteil Böhne

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Rechtliche Grundlagen für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	2
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und Geltungsdauer	3
2.1 Planunterlage	4
3. Anlass zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	4
4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	
4.1 Medienträger	6
4.2 Verkehrseinrichtungen	7
5. Immissionsschutz auf den Ergänzungsflächen A 1 und A 3.....	8
6. Naturschutzfachliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe.....	7
6.1 Allgemeine Verfahrenshinweise	8
6.2 Ermittlung der maximal möglichen versiegelten Flächen	9
6.3 Vermeidungs und Minderungsmaßnahmen	10
6.4 Angaben für die Prüfung nach § 34 NatSchG (FFH-Fachbeitrag)	10
6.5 Bewertung der einzelnen Ergänzungsbereiche	11
6.6 Rechtliche Regelung zur Umsetzung von Kompensations- maßnahmen außerhalb der Ergänzungsflächen	20
7. Hinweise für die Durchführung von Vorhaben imGeltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	20
8. Quellennachweis.....	23

1. Rechtliche Grundlagen für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die rechtliche Grundlage für die Erstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist der § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB. Beide Satzungen wurden miteinander verbunden, durchlaufen jedoch formal ein eigenes Verfahren. Die Ausarbeitung beider Satzungen erfolgt innerhalb eines Dokumentes, so dass die erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung immer gemeinsam gefasst werden können. Entsprechend wird bei der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) verfahren.

Rechtliche Grundlagen der Klarstellungssatzung

Eine deklaratorische Bedeutung (klargestellt) kommt der Klarstellungssatzung zu, die die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festsetzt. Es soll erreicht werden, dass die nicht immer einfach zu beurteilende Grenze zwischen bebaulichem Ortsteil und Außenbereich eindeutig festgeschrieben wird. Einzelne Baulücken im Innenbereich unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt und die Grundstücke im Lückenbereich durch bebaute Grundstücke der näheren Umgebung eindeutig geprägt sind. Für die Beurteilung des Einzelfalles sind die ortstypische und maßstabbildende Bebauungsdichte ausschlaggebend.

Die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB bewirkt, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und ggf. auch nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Liegt ein Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird ein Vorhaben nach § 30 BauGB beurteilt. Der Bebauungsplan beinhaltet in der Regel Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Sicherung der Erschließung.

Ein geplanter Neubau muss sich an den vorgegebenen Rahmen, der durch die bereits existierenden Bauten besteht, halten. Das gilt vor allem für die Fläche die der Bau benötigt (Höhe und Größe), aber auch für die Art der baulichen Nutzung.

Nach dem Wortlaut von § 34 Abs. 1 BauGB muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Reichweite der näheren Umgebung bestimmt sich danach, wie weit sich das Bauvorhaben in der näheren Umgebung einerseits und wie weit sich die Bebauung der Umgebung auf das Bauvorhaben andererseits auswirken kann.

Rechtliche Grundlage der Ergänzungssatzung

Im Unterschied zur Klarstellung ermöglicht die Ergänzungssatzung die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Nur solche Flächen können einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Diese angrenzende Bebauung muss also für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden. Das bloße Angrenzen eines Grundstücks reicht nicht, um die Einbeziehung zu begründen. Dieser Rahmen muss die Beurteilung des Ergänzungsbereiches nach § 34 BauGB zweifelsfrei erlauben.

Der § 34 Abs. 4 Satz 3 verlangt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Aufnahme von Festsetzungen nach § 9 BauGB ist möglich.

Für die Ergänzungssatzungen gelten gemäß § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB die Vorschriften zur naturrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG i.V.m.

§ 10 BbgNatSchG). Eingriffe in Natur und Landschaft auf den bisher nicht bebaubaren Flächen sind auszugleichen. Der Umfang der zu erwartenden Eingriffe ergibt sich aus § 34 BauGB bzw. aus den in der Satzung getroffenen einzelnen Festsetzungen zum zulässigen Umfang von Baumaßnahmen. Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird durch ein landschafts- bzw. grünplanerisches Fachgutachten ermittelt und als Festsetzung in die Satzung übernommen (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB). Für den lediglich klargestellten Innenbereich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Hier sind Baumaßnahmen im Rahmen des § 34 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und Geltungsdauer

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Klarstellungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB umfasst das Gebiet, welches sich innerhalb der eingezeichneten gestrichelten Abgrenzungslinie befindet und nicht durch Schraffur gekennzeichnet ist.

Die einzelnen Außenbereiche als im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Ergänzungsflächen) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind durch die Schraffur gekennzeichnet und befinden sich in der gestrichelten Abgrenzungslinie. Es handelt sich hierbei um 3 Ergänzungsflächen die eine Größe von 3.375 m² bis 4.390 m² aufweisen.

Klarstellungssatzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Die mit „*“ gekennzeichneten Flurstücke befinden sich nur teilweise im Satzungsreich.

Flur 4, Flurstücke 80/84; 80/85*, 80/86*, 80/76, 80/75, 80/91, 80/92, 80/89, 80/50, 80/49, 80/87, 80/44, 80/98*, 87/9*, 87/14*, 87/104*, 87/11*, 87/12*, 87/177, 87/176*, 80/52, 80/51, 80/48, 143/83, 142/83, 141/83, 140/83, 139/83, 80/42, 136/64*, 137/64+, 138/64*, 87/160, 87/159*, 87/158*, 67/221, 87/219, 87/217, 87/215, 87/130*, 87/131*, 87/133*, 87/182, 87/183, 87/184, 87/120*, **87/119, 87/ 118 (Havelstraße)**

~~Flur 5, Flurstücke 111, 110, 112/1*, 126/113*, 114, 115/1, 115/2, 110*, 117*, 118/1, 118/2, 84/1, 189/85, 186/85, 136/85, 136/85, 86/3, 86/2, 86/1, 86/4, 83/2, 83/1, 80/1, 81/1, 79/13, 79/12, 79/4, 79/9, 79/15, 79/14, 79/3, 79/11, 79/1, 79/10, 79/7, 79/8, 78/3*, 78/2*, 78/4, 77/5, 77/6, 121/4, 121/5, 88, 228/98, 227/89, 204/87, 205/87, 265/64, 262/121, 264/64, 65, 66, 71/4, 71/7, 75/2, 90/2, 90/3, 197/93, 196/93, 195/92, 194/92, 244/99, 99/1, 101/1, 69/5, 69/4, 69/3*, 69/7, **142/118 (Havelstraße)**~~

Die Geltungsdauer der Klar- und Ergänzungssatzung ist nicht durch ein Gesetz eingeschränkt. Die Satzung ist gültig bis zur Aufhebung oder Änderung

2.1 Planunterlage

Nach den Verwaltungsvorschriften des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, vorgezogene Bebauungspläne sowie Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB (Runderlass MSWV/MdI vom 03.09.1997; Abl.Bbg. S. 846) findet die Planzeichenverordnung (PlanzV) auf Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB keine Anwendung. Es wird empfohlen, im Interesse der Eindeutigkeit der Satzungsinhalte auf der Grundlage einer Liegenschaftskarte zu arbeiten.

Als Planunterlage wurde die Flurkarte 4 und die Flurkarte 5 der Gemarkung Böhne verwendet. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Darstellungen in der zusammengeführten Flurkarte 4 und 5 wurden vom staatlichen Vermesser bescheinigt.

Die Grenze des Innenbereiches gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann nur durch Bezugnahme auf den Gebäudebestand klargestellt werden. Da der aktuelle Bestand an Gebäuden in den Flurkarten nicht vorhanden ist, wurden die Gebäude mit Hilfe von Luftbildern lokalisiert und mitunter vor Ort aufgenommen. Eine Darstellung von Gebäuden kann nur annähernd maßstäblich erfolgen, es ist nicht gleichzusetzen mit vermessungstechnischen Leistungen nach landesrechtlichen Vorschriften. Die Darstellung ist jedoch ausreichend genau zur inhaltlichen Beurteilung der Satzung.

3. Anlass zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Für den Ortsteil Böhne, der seit 2002 in die Stadt Rathenow eingemeindet wurde, liegen bisher weder Flächennutzungsplan noch Bebauungspläne vor. In der gegenwärtigen Situation vermag eine Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Probleme für das Gebiet der Gemeinde hinreichend zu lösen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann durch Satzung abgesichert werden. Die miteinander verbundenen Satzungen werden daher vorerst das einzige rechtswirksame städtebauliche Planungsinstrument nach BauGB in der Gemeinde bleiben.

Die Satzung enthält folgende Zielstellung für die Gemeinde:

- Zur Abgrenzung der zukünftigen, baulichen Grundstücksnutzung soll bei gleichzeitiger Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und auf die vorhandene Infrastruktur abgestimmte Gemeindeentwicklung im landesplanerisch zulässigen Rahmen qualifiziertes Bauland für die Gemeinde ausgewiesen werden.
- Ungewollte und unkontrollierbare Zersiedelung der Landschaft im Bereich der Ortsränder durch Wohn- und Gewerbebebauung soll verhindert werden.
- Für Bürger, Investoren, Gemeindevertreter und Behörden soll eine bindende Entscheidungsgrundlage für einen längeren Zeitraum geschaffen werden.
- Die Bebauung soll in einer für das Ortsbild verträglichen Weise gesteuert werden.
- Die kommunalen Entwicklungsziele sollen auf der Grundlage eines demokratischen Verfahrens in einer für jedermann einsehbaren Satzung veröffentlicht werden.

- Die Beseitigung von Zweifeln bei der Abgrenzung von Innenbereich (§ 34 BauGB) zum Außenbereich (§ 35 BauGB). führt in der Praxis immer wieder zu erheblichen Problemen.

Weiterhin ist die Klarstellungssatzung Grundlage und Beurteilungsvoraussetzung für andere kommunale Satzungen.

Das erweist sich vor allem in der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 Bbg KAG.

Für den OT Böhne wurden 3 Ergänzungsflächen festgelegt. Durch die Ergänzungsflächen wird dem OT Böhne die Möglichkeit eröffnet, sich in einem gewissen städtebaulichen Rahmen zu erweitern. Es handelt sich bei den genannten Flächen um eine Arrondierung bzw. um eine Lückenschließung des Ortsteiles. Die Flächen sollen weiterhin einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterliegen.

Eine vorherrschende Prägung erhalten die Ergänzungsflächen überwiegend durch die vorhandene Wohnnutzung. Diese Prägung soll weitergeführt werden und ist in den textlichen Festsetzungen zur Satzung erkennbar.

Die Ergänzungsflächen werden wie nachfolgend beschrieben.

Ergänzungsfläche A 1

Die Ergänzungsfläche liegt an der Landstraße L 96 im Süden des Ortsteiles Böhne, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“. Es handelt sich um die Flurstücke 87/161 tlw. und 87/164 tlw. in der Flur 5 und teilweise um das Flurstück 87/214 in der Flur 5. Die gesamte Fläche nimmt eine Größe von 4.390 m² ein.

Geprägt wird die Fläche durch die im Norden angrenzenden Wohngebäude und im Westen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, durch die gewerbliche Nutzung des Bildungs- und Ausbildungszentrums, Dienstleistungsgewerbe, landwirtschaftliche Gebäude (keine Stallanlagen) sowie Wohngebäude. Die Ergänzungsfläche A 1 hat eine max. Bautiefe von 40,00 m gemessen von der Grundstücksgrenze (Straße L96).

Durch diese vorhandene Prägung wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind

- Wohngebäude
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisegaststätten
-
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Ergänzungsflächen gemäß § 16 BauNVO max. 0,2

Ergänzungsfläche A 2

Durch die Ergänzungsfläche A 2 erfolgt eine Arrondierung des südwestlichen Ortsrandes. Eine Prägung ist durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern an der Havelstraße gegeben. Die bereits vorhandene Bebauung auf der nördlichen Straßenseite entfaltet dabei den Maßstab für eine Bebauung der südlichen Straßenseite. Es handelt sich bei der Ergänzungsfläche teilweise um das Flurstück 87/201 in der Flur 5

der Gemarkung Böhne. Die Fläche nimmt eine Größe von 3.531 m² ein. Zurzeit wird die Fläche noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Ergänzungsfläche A 2 hat eine max. Bautiefe von 50,00 m gemessen von der Grundstücksgrenze (Straße).

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisegaststätten
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Ergänzungsflächen gemäß § 16 BauNVO max. 0,2

Ergänzungsfläche A 3

Die Ergänzungsfläche A 3 befindet sich an der Straße „Hinter den Höfen“ am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Böhne. Die Fläche stellt eine Lückenschließung der bestehenden Wohngebäuden und dem Gemeindezentrum der Gemeinde Böhne dar. Eine Bebauung an der Straße könnte eine klare Siedlungskante erzeugen und zur Aufwertung des Ortsbildes führen. Es handelt sich bei der Ergänzungsfläche teilweise um das Flurstück 87/188 und 87/136 in der Flur 5 der Gemarkung Böhne. Die Fläche nimmt eine Größe von 3562 m² ein. Die Ergänzungsfläche A 3 hat eine max. Bautiefe von 40,00 m gemessen von der Grundstücksgrenze (Straße).

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisegaststätten
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Ergänzungsflächen gemäß § 16 BauNVO max. 0,2

4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Leitungsführung für die Ver- und Entsorgung ist für die drei Ergänzungsflächen bereits durch die vorhandene Nutzung sichergestellt.

4.1 Medienträger

Trinkwasserversorgung

Der Ortsteil Böhne ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, die durch den Wasser- und Abwasserverband Rathenow sichergestellt wird. Weiterhin wird die Trinkwasserversorgung durch das regionale Wasserwerk „Premnitz“ sichergestellt. Das Wasserwerk hat 6 Förderbrunnen. Die Wasserentnahme erfolgt aus dem Grundwasser.

Die im Bereich der an die Ergänzungsfläche A1 und A3 angrenzende Landesstraße 96 bzw. Anliegerstraße verlegten Trinkwasserleitungen verfügen über ausreichend freie Kapazitäten für die Bebauung.

Zur Erschließung der Fläche A3 „Hinter den Höfen“ ist ein Ringschluss der bestehenden Leitung zur Havelstraße erforderlich. Das Rohrnetz ist generell nur für den Trinkwasserbedarf, nicht für den Löschwasserbedarf ausgelegt.

Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Böhne ist noch nicht an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen.

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung erfolgt langfristig weiter über abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen. Laut Entwässerungskonzept des Verbandes vom 30.06.2001 ist bis zum Jahr 2015 für den OT Böhne keine Kanalisierung geplant.

Die Errichtung von Kleinkläranlagen ist auf Grund der hohen Grundwasserstände, verursacht durch die nahegelegene Havel, nur bedingt möglich und im Einzelfall zu prüfen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist für alle drei Ergänzungsflächen (A1 – A3) abgesichert. Für die A1 und A2 Flächen ist die Löschwasserentnahme durch einen Unterflurhydrant gewährleistet. Ein Löschwasserbrunnen steht für die A3 Fläche zur Verfügung.

Stromversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.dis Energie Nord AG mit Strom versorgt.

Telefon

Die Versorgungsanlage ist durch die Telekom gegeben.

Müllentsorgung

Der anfallende Müll der Haushalte wird durch die Havelländische Abfallwirtschaft (HAW) Rathenow entsorgt.

4.2 Verkehrseinrichtungen

Alle 3 Ergänzungsflächen sind wie folgt erschlossen:

- Ergänzungsfläche 1 durch die Landesstraße 96
- Ergänzungsfläche 2 durch eine Anliegerstraße (öffentlich gewidmet als Gemeindestraße)
- Ergänzungsfläche 3 durch eine Anliegerstraße (öffentlich gewidmet als sonstige öffentliche Anliegerstraße)

5. Immissionsschutz auf den Ergänzungsflächen A1 und A3

Ergänzungsfläche A 1:

Laut Aussage des Amtes für Immissionsschutz wird im Prognosejahr 2012 eine durchschnittlich tägliche Verkehrsbelegungszahl (DTV) von 2000 Kfz/24 h und einem Schwerlastverkehr von 200 / pro Tag erwartet.

Die Satzung sieht keine Maßnahmen zum aktiven Schallschutz vor. Ergänzend zu den nach DIN 4109 einzuhaltenden Bauschalldämmmaßnahmen bei der Ausführung von Fenstern, Türen, Wänden und Dächern der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen bzw. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Schalldämmmaßnahmen sollen lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche innerhalb von Gebäuden geschaffen werden.

Möglichkeiten sind im Rahmen der Gebäudeplanung aus der Zuordnung der Räume, der Anordnung der Fenster und der Grundrissgestaltung zu nutzen.

Auch wenn die Ergänzungssatzung regelt, dass auf Grund der bestehenden baulichen und städtebaulichen Verhältnisse Lärmschutzmaßnahmen auf den Grundstücken und an den Gebäuden durchgeführt werden sollen und den Wirkungsgrad vorgibt, kann die Art der durchgeführten Maßnahme nur im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt werden.

Ergänzungsfläche A 3

Angrenzend an der Ergänzungsfläche A 3 befindet sich das Gemeindezentrum des Ortsteiles Böhne. Es können im Zusammenhang mit dem Veranstaltungsplan des Ortsteiles folgende immissionsschutzrechtliche Aussagen getroffen werden.

Im Jahre 2004 wurden vier Dorffeste durchgeführt die jeweils zu verschiedenen Jahreszeiten oder Monaten stattfanden (Frühlingsfest, Maibaumfest, Sommerfest und Oktoberfest). Geplant sind nicht mehr als 7 Dorffeste für den Ortteil Böhne.

In der Leitlinie zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen unter dem Punkt 2.3.5. werden Bestimmungen zu seltenen Ereignissen gegeben. Zu den seltenen Ereignissen zählen Fälle „mit einer begrenzten Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden...“.

Es dürfen weiterhin keine Umwelteinwirkungen erfolgen, das ist aber gesichert, wenn der Beurteilungspegel aller durch Anlagen hervorgerufenen Geräusche tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht überschreiten.

Die Forderungen der Leitlinie werden eingehalten

Das Gemeindezentrum wird auch an Privatpersonen vermietet. Im Durchschnitt sind sechs Vermietungen im Jahr verbucht worden.

Durch einen Nutzungsvertrag zwischen Mieter und Vermieter wird Folgendes geregelt:

Gemäß § 10 Landesimmissionsschutzgesetz (LimSchG) muss eine Nachtruhe von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr eingehalten werden, in der Beeinträchtigungen verboten sind, welche die Nachtruhe stören könnten. Das heißt unter anderem, dass i.V.

mit § 11 LimSchG Tongeräte nur in der Lautstärke benutzt werden dürfen, wodurch Unbeteiligte nicht erheblich belästigt werden.

6. Naturschutzfachliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe

6.1 Allgemeine Verfahrenshinweise

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in seinem für alle Bundesländer unmittelbar gültigen § 8a die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach den Vorschriften des BauGB.

(...)“ sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzungen oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.“(§ 21 Abs. 1 BnatSchG)

Aus diesem Erfordernis heraus werden Hinweise zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung erarbeitet. Entscheidend dem Vorsorgeprinzip der Landschaftsplanung dienen diese vorwiegend der vorbeugenden Vermeidung von Eingriffen. Nachfolgend wird die allgemeine Vorgehensweise bei der Eingriffsermittlung erläutert. Die Bewertung der einzelnen Ergänzungsbereiche erfolgt dann analog.

Gemäß den Forderungen des § 1a BauGB -umweltschützende Belange in der Abwägung- und unter Beachtung der Maßgaben des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie des Bundesnaturschutzgesetzes zur Eingriffsregelung werden die zu erwartenden Auswirkungen der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgenommenen Darstellungen der Ergänzungssatzung in ihrer Art und ihrem Umfang auf den Naturhaushalt untersucht. Der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag für die Ergänzungsbereiche ermittelte Umfang sowie die Art der jeweiligen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 34 Abs.4 Satz 3 i.V. m. § 9 Abs.1a BauGB als Festsetzung in die Ergänzungssatzung übernommen.

Die Beurteilung der Eingriffe erfolgt bezogen auf den Rechtsbegriff der verschiedenen Schutzgüter, die durch ihre naturhaushaltlichen Funktionen auch in ihren Wechselwirkungen charakterisiert sind. Bei den Angaben handelt es sich um erfahrungsgemäß zu erwartende Eingriffsarten und Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. ihrer naturhaushaltlichen Funktion.

Schutzgut

Charakterisierende Landschaftsfunktion

Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume (Biotop)

Arten- und Biotopschutzfunktion

~~Landschaftsbild und Erholung~~

~~Naturelebnis und Erholungsfunktion, Landschaftskundliche Funktion~~

Boden und Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Biotische Ertragsfunktion

Erosionsschutzfunktion (Wind und Wasser)

Grundwasserschutzfunktion

Grundwasserneubildungsfunktion

Grundwasserdargebotsfunktion

Klima/Luft

Abflussregulationsfunktion

Bioklimatische und Klimameliorationsfunktion

Immissionsschutzfunktion

6.2. Ermittlung der maximal möglichen versiegelten Flächen

Auf der Grundlage des Entwurfes der Ergänzungssatzung können detaillierte Aussagen zum Umfang und der Qualität der möglichen Bauvorhaben auf den Ergänzungsflächen nur prognostisch getroffen werden. Daraus ergibt sich für die Anwendung der Eingriffsregelung das Erfordernis, von den in der Ergänzungssatzung aufgezeigten Planungsabsichten auszugehen. Die vorgegebene maximal zulässige Bebauung ist somit als Obergrenze des zu erwartenden Eingriffs anzunehmen.

In der Ergänzungssatzung sind für alle Ergänzungsbereiche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung vorgesehen. Nach dem Erscheinungsbild ist die nähere Umgebung der Ergänzungsflächen gemäß § 5 BauNVO ein Dorfgebiet.

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wurde in der Ergänzungssatzung für alle Ergänzungsbereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vorgesehen. Die GRZ begründet sich aus der ermittelten Bebauungsdichte in den umliegenden Flächen. Somit soll der ortstypische Charakter einer lockeren Bebauung mit großen Gartenflächen auch in den Ergänzungsbereichen gewahrt bleiben.

Im Sinne des vorsorgenden Charakters der Eingriffsregelung wird als Berechnungsgrundlage für die zu ermittelnde Neuversiegelung die maximal versiegelbare / überbaubare Fläche angenommen. Dies erfolgt auch dann, wenn durch den Vorhabensträger beabsichtigt ist, diese nicht voll auszuschöpfen. Die Möglichkeit einer späteren, nachträglichen Ergänzung der Bebauung im Rahmen der maximal zulässigen Grundflächenzahl begründet diese Vorgehensweise.

Basierend auf der beabsichtigten Planung erfolgt die Gegenüberstellung der Ergebnisse der Bestandsbewertung mit der Art und dem Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Entsprechend der jeweiligen Abstraktionsebene der Bauleitplanung ist diese daher nicht projektscharf.

~~Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs wird nach folgenden Punkten vorgegangen:~~

1. Ermittlung der Grundflächenzahl
(hier erklärte Planungsabsicht zur zulässigen Grundflächenzahl mit 0,2)
2. Addition der maximal zulässigen Überschreitung (50 v. H. gem. § 19 BauNVO), gemäß § 19 BAuNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 v. Hundert durch Garagen und Nebenanlagen überschritten werden.

Eine zusätzliche Anrechnung von Flächen für Erschließungsanlagen außerhalb der Grundstücke (gem. § 19 BauNVO sind Nebenanlagen auf dem Grundstück bereits in

der zulässigen GRZ enthalten) erfolgt nicht. Alle Ergänzungsbereiche sind über die örtlichen Verkehrsflächen erschlossen. Diese befinden sich im durch die Klarstellungssatzung ausgewiesenen Innenbereich. Bauliche Maßnahmen im Sinne des § 34 BauGB waren demnach bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

6.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die nachfolgenden speziellen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind auf allen Ergänzungsf lächen im Ortsteil Böhne durchführbar. Die spezifischen, auf Einzelflächen bezogenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind dann den jeweiligen Erläuterungsblättern zugeordnet.

Nr.	Maßnahme/Umfang	Begründungen, Erläuterung Wechselwirkungen (Maßnahmen/Schutzgüter)
1	Die Grundflächenzahl wird für alle Ergänzungsbereiche auf 0,2 festgesetzt.	Diese Festsetzung dient dem sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden. In diesem Zusammenhang kann auch der Umfang der beanspruchten Versickerungsflächen deutlich reduziert werden.
2	Alle Stellflächen, Zufahrten und befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind ausschließlich mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbindende Befestigungen wie Fugenverguss, reine Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.	Der zu erwartende Beeinträchtigungsumfang der Schutzgüter Boden und Grundwasser wird durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen ebenfalls gemindert. Trotz Flächenbefestigung bleiben somit auch klimawirksame vegetationsfreie Flächen für die Versickerung und die Wasserverdunstung erhalten.
3	Das gesamte anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Dabei sind mögliche Versickerungsanlagen auf ca. 100 l/s und ha (Richtwert für Bbg.) abzustellen.	Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung kann durch die örtliche Niederschlagsversickerung weitestgehend vermieden werden. Als Ausnahme von der Versickerungspflicht soll die Brauchwassernutzung des anfallenden Niederschlagswasser als Beitrag zum natürlichen Ressourcenschutz angesehen werden.
4	Bei neu zu installierenden Beleuchtungseinrichtungen sollten Leuchtmittel mit gelber Strahlung und Wellenlängen von 580 nm (z.B. Natrium-Niederdrucklampen) zur Anwendung kommen.	Der Einsatz solcher Leuchtmittel mindert vor allem die mit dem Nachtanflug verbundene Todesrate von Insekten. Diese Vermeidungsmaßnahme dient somit vorrangig dem Artenschutz. (vor allem die offenen Niederbereiche im LSG „Westhaveland“ weisen eine artenreiche Insektenwelt auf, darunter auch einen hohen Anteil an seltenen und geschützten Arten.)

6.4 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Fachbeitrag)

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner räumlichen Lage und der Art und dem Umfang der Maßnahmen nicht geeignet, Beeinträchtigungen auf FFH-Gebiete auszulösen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

6.5 Bewertung der einzelnen Ergänzungsbereiche

Die Bewertungsgrundlage bildet eine aktuelle, vor Ort erhobene Biotoptypenkartierung für die Ergänzungsbereiche und angrenzende Flächen. Die Biotoptyperfassung und Codierung erfolgt nach dem brandenburgischen Kartierschlüssel (Landesumweltamt 10/2001). Neben den Biotoptypen werden auch deren typischen Gebietsausprägungen erfasst und Wechselwirkungen mit angrenzenden Flächen untersucht. Anschließend erfolgt eine Einschätzung der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und der schutzgutbezogenen Beeinträchtigungsintensität für jede Ergänzungsfläche.

- Die Einschätzung erfolgt unter Berücksichtigung der im wesentlichen zu erwartenden, auslösenden Wirkfaktoren.
- Die Bilanzierung von Eingriffs- und Kompensationsflächen erfolgt verbalargumentativ.
- Die Ableitung von Art und Umfang des zu kompensierenden Eingriffs erfolgt schutzgutbezogen.

Die Eingriffe wirken in ihrer Intensität und ihrer Art und Weise sehr unterschiedlich auf die einzelnen Schutzgüter. Während sie sich bei der Beeinträchtigungsintensität der Lebensräume von Pflanzen und Tieren und beim Landschaftsbild teilweise erheblich unterscheiden, sind die Beeinträchtigungen bei Boden und Wasser von der Intensität her relativ ähnlich.

Die folgenden Tabellen enthalten eine Übersicht der beurteilungsrelevanten Faktoren.

Für die einzelnen Ergänzungsbereiche werden in den Erläuterungsblättern die Ausgangssituation zusammenfassend beschrieben und der Eingriffsumfang eingeschätzt. Anhand dieser Daten werden Aussagen zur Vermeidung/Minderung bzw. zur Kompensation getroffen und zusätzliche Empfehlungen zur Gestaltung der baulichen Nutzung der Flächen aufgezeigt.

Bewertung der Ergänzungsfläche A 1

<i>Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB</i>	Ergänzungsfläche A 1
Flurstücke	Gemarkung Böhne-Flur 5, Flurstück 87/161 und 87/164, Flur 5; Flurstück 87/ 214 alle Flurstücke jeweils teilweise
Gesamtfläche ca. in m ²	ca. 4.390 m ²
Aktuelle Nutzung	Intensiv genutztes Ackerland
Biotoptypen, Codierung nach brandenburgischem kartierungsschlüssel (LUA 10/2001), Flächenanteil in %	Intensivacker LI 100%
Besondere Ausprägung des Biotoptyps, Umgebung und Vorbelastungen	• Der Ortslage zugewandte Bereich, nördlich der Ergänzungsfläche besteht aus Wohnbebauung mit Zier und Nutzgartenflächen. Die Nutzung ist intensiv. • Der südliche und östliche Bereich der Ergänzungsfläche wird als Intensivacker genutzt. • Vorbelastungen bestehen auf den Flächen nicht.
Angaben zum Gehölzbestand	Auf der Ergänzungsfläche ist kein Gehölzbestand vorhanden.
Art der möglichen Bebauung	Einzelhausbebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der umgebenden Bebauung
vorgesehene Grundflächenzahl	0,2
max. mögliche Versiegelung in % und m ² GRZ + 50 % Überschreitung	30 % = 1.317 m ²
Versiegelung und vorhandene Überbauung aktuell; beeinträchtigte Bodenfunktionen / Teilversiegelungen	Auf der Ergänzungsfläche sind keine Versiegelungen, Überbauungen oder sonstige Vorbelastungen vorhanden.
Funktionsverlust durch Neuversiegelung in m ²	ca. 1.320 m ²
Zu erwartende Wirkaspekte /Funktionsbeeinträchtigungen	Beeinträchtigung und teilweise vollständige Zerstörung der Bodenfunktionen, Veränderung des Lebensraumes, Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes, kleinklimatische Veränderungen
Einschätzung des Beeinträchtigungsgrades/-intensität	Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hoch, sonstige Funktionen des Naturhaushaltes gering bis mittel
Einschätzung der naturhaushaltlichen Bedeutung der Flächen	gering
besonders betroffene Schutzgüter	Boden, Landschaftsbild/Ortsbild
Einschätzung der Vermeidbarkeit	Eingriff ist im Vorhabenbereich z. T. vermeidbar (Festsetzung geringer GRZ, Unterbindung von Vollversiegelungen für Zufahrten / Stellplätze
Vorschlag zur Kompensation	Baumpflanzung auf öffentlichen Freiflächen innerhalb der Ortslage, Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen (Obst/Laubgehölze/Bodendecker/heim. Sträucher
Kompensationsmöglichkeit im Geltungsbereich	möglich

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe durch Bebauung der Ergänzungsfläche A 1

Nr.	Maßnahme / Umfang	Begründung, Erläuterung zur Kompensation Wechselwirkungen (Maßnahmen / Schutzgüter)
1	Innerhalb der Ergänzungsfläche werden Obstbäume der Pflanzliste gepflanzt. Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche wird mindestens ein Obstbaum gepflanzt Umfang: 22 Obstbäume (Hochstamm)	Maßnahme dient als Ersatz für die erhebliche und nachteilige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Die Entwicklung eines Obstbestandes aus Hochstämmen am Ortsrand ist in der Biotopwertigkeit wesentlich höher anzusetzen als die verlorengegangenen Intensivackerflächen. Als Maßstab für den Flächenbezug wird die durchschnittliche Kronentrauffläche mit ca. 16 m² für jeden Baum herangezogen. Damit ergibt sich eine anzurechnende Flächengröße von ca. 350 m²
2	Mindestens 10 % der Ergänzungsfläche sind mit standortheimischen Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt vorzugsweise entlang der Grundstücksgrenzen als freiwachsende Hecke. Umfang: Ca. 440 m² Pflanzfläche	Im Zusammenhang mit Maßnahme 1 können innerhalb der Ergänzungsflächen neue Lebensraumstrukturen für siedlungs- und siedlungsrandbewohnende Tierarten entwickelt werden. Gegenüber der vorhandenen Intensivackerfläche sind die strukturierten und mit Gehölzen bestanden Gartengrundstücke höherwertiger anzusprechen. Als anrechenbare Flächengröße wird die Pflanzfläche von 440 m² angesetzt.
3	Entlang der östlichen Grenze des Ergänzungsbereiches wird bisheriger Intensivacker zu einer Feldgehölzhecke entwickelt. Die gesamte östliche Grenze wird mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Maßnahme hat eine Mindestbreite von 4 m und erstreckt sich über die Flurstücke: Gemarkung Böhne, Flur 4, Flurstücke 87/214 teilweise 87/161, 87/164. Die standortheimischen Sträucher werden mit mindestens 10 Laubbäumen überschirmt. Umfang: ca. 360 m² / 4 m ca. 10 Bäume	Zur weitgehend vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen müssen bisher geringwertige Flächen (Intensivacker) außerhalb der Ergänzungsfläche aufgewertet werden. Dazu soll entlang des Ergänzungsbereiches eine strukturreiche Feldgehölzhecke angelegt werden. Diese können Tierarten der Offenlandschaft und der Siedlungen Lebens- und Rückzugsraum bieten. Weiterhin sorgen die Bepflanzungen zu einer Eingrünung und Gestaltung des Siedlungsrandes. Insgesamt wird die Feldgehölzpflanzung auf einer Fläche von 360 m² mit einer Breite von 4 m neu gepflanzt. Zusätzlich werden innerhalb der Hecke zur Überschirmung und Strukturierung großkronige Laubbäume gepflanzt. Als Maßstab für den Flächenbezug wird die durchschnittliche Kronentrauffläche mit ca. 20 m² für jeden Baum herangezogen. Damit ergibt sich eine anrechenbare Flächengröße von ca. 200 m²

Zusammenfassung:	Eingriffsumfang	Kompensation
	1.320 m ² Verlust der Bodenfunktionen und Verlust von Lebensraum; Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	<u>innerhalb der Ergänzungsfläche</u> 23 Obstbäume (Hochstamm) = 350 m² anrechenbare Fläche 440 m² Gehölzpflanzung
		<u>außerhalb der Ergänzungsfläche</u> 360 m² Feldgehölzhecke inklusive 10 großkronige Laubbäume = 560 m² anrechenbare Fläche gesamt: Aufwertung von 1.350 m² bisher geringwertiger Biotopfläche

Bewertung der Ergänzungsfläche A 2

<i>Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB</i>	Ergänzungsfläche A 2
Flurstücke	Gemarkung Böhne Flur 5, Flurstück 87/201 teilweise
Gesamtfläche ca. in m ²	ca. 3.500 m ²
Biotoptypen; Codierung nach brandenburgischem Kartierschlüssel (LUA 10/2001), Flächenanteil in %	Intensivacker LI 90% Feldgehölzhecken, von Bäumen überschirmt BHB 10 %
Besondere Ausprägung des Biotoptyps, Umgebung und Vorbelastungen	• die dreieckige keilförmige Fläche wird als Intensivacker genutzt • entlang des Feldweges an der westlichen Seite ist eine Feldgehölzhecke vorhanden • Vorbelastung auf den Flächen bestehen nicht • Die westlich und östlich angrenzende dörfliche Wohnbebauung ist sehr aufgelockert und befindet sich innerhalb großer Gartengrundstücke
Angaben zum Gehölzbestand	Am westlichen Rand der Ergänzungsfläche befindet sich am Rand des Feldweges eine Feldgehölzhecke.
Art der möglichen Bebauung	Einzelhausbebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der umgebenden Bebauung.
vorgesehene Grundflächenzahl	0,2
max. mögliche Versiegelung in % und m ² GRZ + 50 % Überschreitung	30 % = 1.050 m ²
Versiegelung und vorhandene Überbauung aktuell; beeinträchtigte Bodenfunktionen / Teilversiegelungen	Auf der Ergänzungsfläche sind keine Versiegelungen, Überbauungen oder sonstige Vorbelastungen vorhanden.
Funktionsverlust durch Neuversiegelung in m ²	ca. 1.050 m ²
Zu erwartende Wirkaspekte /Funktionsbeeinträchtigungen	Beeinträchtigung und teilweise vollständige Zerstörung der Bodenfunktionen, Veränderung des Lebensraumes, Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes, kleinklimatische Veränderungen
Einschätzung des Beeinträchtigungsgrades / -intensität	Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hoch, sonstige Funktionen des Naturhaushaltes gering bis mittel
Einschätzung der naturhaushaltlichen Bedeutung der Flächen	gering
besonders betroffene Schutzgüter	Boden, Landschaftsbild/ Ortsbild
Einschätzung der Vermeidbarkeit	Eingriff ist im vornadbereich z. T. vermeidbar (Festsetzung geringer GRZ, Unterbindung von Vollversiegelungen für Zufahrten / Stellplätze
Vorschlag zur Kompensation	Baumpflanzung auf öffentlichen Freiflächen innerhalb der Ortslage, Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen (Obst/Laubgehölze/Bodendecker/heim. Sträucher
Kompensationsmöglichkeit im Geltungsbereich	möglich

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe durch Bebauung der Ergänzungsfläche A 2

Nr.	Maßnahme / Umfang	Begründung, Erläuterung zur Kompensation Wechselwirkungen (Maßnahmen / Schutzgüter)
1	Innerhalb der Ergänzungsfläche werden Obstbäume der Pflanzliste gepflanzt. Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche wird mindestens ein Obstbaum gepflanzt <u>Umfang:</u> 18 Obstbäume (Hochstamm)	Maßnahme dient als Ersatz für die erhebliche und nachteilige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Die Entwicklung eines Obstbestandes aus Hochstämmen am Ortsrand ist in der Biotopwertigkeit wesentlich höher anzusetzen als die verlorengegangenen Intensivackerflächen. Als Maßstab für den Flächenbezug wird die durchschnittliche Kronentraufhöhe mit ca. 16 m² für jeden Baum herangezogen. Damit ergibt sich eine anrechenbare Flächengröße von ca. 290 m²
2	Auf den südlich und südöstlich an die Ergänzungsfläche angrenzenden Ackerflächen wird die Nutzung als Intensivacker aufgegeben. Es erfolgt die Umwandlung der Flächen in eine Obstwiese (Flur5, Flurstück 87/201). <u>Umfang:</u> Mindestens 1.000 m² mit mindestens 20 Obstbäumen (Hochstamm)	Zur weitgehend vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen müssen bisher geringwertigen Flächen außerhalb der Ergänzungsfläche aufgewertet werden. Dazu sollen die südlich angrenzenden Intensivackerflächen zu einer Obstwiese entwickelt werden. Die Flächen können Tierarten der Offenlandschaft und der Siedlungen Lebens- und Rückzugraum bieten. Weiterhin sorgen die Bepflanzungen zu einer Eingrünung und Gestaltung des Siedlungsrandes Insgesamt werden etwa 1.000 m² Intensivackerfläche in eine Obstwiese umgewandelt. Der gesamte Flächenumfang ist anrechenbar.

Zusammenfassung:	Eingriffsumfang	Kompensation
	1.050 m ² Verlust der Bodenfunktionen und Verlust von Lebensraum; Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	<u>Innerhalb der Ergänzungsfläche</u> 18 Obstbäume (Hochstamm) = 290 m² anrechenbare Fläche <u>außerhalb der Ergänzungsfläche</u> 1000 m² Neuanlage einer Obstwiese auf einer Intensivackerfläche gesamt: Aufwertung von 1.290 m² bisher geringwertiger Biotopfläche

Bewertung der Ergänzungsfläche A 3

Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB	Ergänzungsfläche A 3
Flurstücke	Gemarkung Böhne Flur4, Flurstücke 87/136 und 87/188 jeweils teilweise
Gesamtfläche ca. in m ²	ca. 3.560 m ²
Aktuelle Nutzung	Intensiv genutztes Ackerland
Biotoptypen; Codierung nach brandenburgischem Kartierschlüssel (LUA 10/2001), Flächenanteil in %	Intensivacker LI 100 %
Besondere Ausprägung des Biotoptyps, Umgebung und Vorbelastungen	• Der südlich an die Ergänzungsflächen angrenzende Bereich ist durch Wohnbebauung mit Gartenutzung gekennzeichnet • Nördlich an die Ergänzungsfläche Ortslage zugewandte Bereich grenzen die Freiflächen des neuen Gemeindehauses. • Nordöstlich der Ergänzungsflächen befindet sich der dörfliche Rasensportplatz. • Gemeindehaus und Sportplatz weisen große Defizite in der Eingrünung insbesondere am Ortsrand auf. • Vorbelastung bestehen auf den Flächen nicht.
Angaben zum Gehölzbestand	Auf der Ergänzungsfläche ist kein Gehölzbestand vorhanden
Art der möglichen Bebauung	Einzelhausbebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der umgebenden Bebauung.
vorgesehene Grundflächenzahl	0,2
max. mögliche Versiegelung in % und m ² GRZ + 50 % Überschreitung	30 % = 1.068 m ²
Versiegelung und vorhandene Überbebauung aktuell; beeinträchtigte Bodenfunktionen / Teilversiegelungen	Auf der Ergänzungsfläche sind keine Versiegelungen, Überbauungen oder sonstige Vorbelastungen vorhanden.
Funktionsverlust durch Neuversiegelung in m ²	ca. 1.068 m ²
Zu erwartende Wirkaspekte / Funktionsbeeinträchtigungen	Beeinträchtigung und teilweise vollständige Zerstörung der Bodenfunktionen, Veränderung des Lebensraumes, Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes, kleinklimatische Veränderungen
Einschätzung des Beeinträchtigungsgrades / intensität	Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hoch, sonstige Funktionen des Naturhaushaltes gering bis mittel
Einschätzung der naturhaushaltlichen Bedeutung der Flächen	Gering
besonders betroffene Schutzgüter	Boden, Landschaftsbild/ Ortsbild
Einschätzung der Vermeidbarkeit	Eingriff ist im Vorhabenbereich z. T. vermeidbar (festsetzung geringer GRZ, Unterbindung von Vollversiegelungen für Zufahrten / Stellplätze
Vorschlag zur Kompensation	Baumpflanzung auf öffentlichen Freiflächen innerhalb der Ortslage, Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen (Obst/Laubgehölze/Bodendecker/heim. Sträucher)
Kompensationsmöglichkeit im Geltungsbereich	möglich

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe durch Bebauung der Ergänzungsfläche A 3

Nr.	Maßnahme / Umfang	Begründung, Erläuterung zur Kompensation Wechselwirkungen (Maßnahmen / Schutzgüter)
1	Innerhalb der Ergänzungsfläche werden Obstbäume der Pflanzliste gepflanzt. Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche wird mindestens ein Obstbaum gepflanzt Umfang: 18 Obstbäume (Hochstamm)	Maßnahme dient als Ersatz für die erhebliche und nachteilige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Die Entwicklung eines Obstbestandes aus Hochstämmen am Ortsrand ist in der Biotopwertigkeit wesentlich höher anzusetzen als die verlorengegangenen Intensivackerflächen. Als Maßstab für den Flächenbezug wird die durchschnittliche Kronentrauffläche mit ca. 16 m² für jeden Baum herangezogen. Damit ergibt sich eine anzurechenbare Flächengröße von ca. 290 m²
2	Mindestens 10 % der Ergänzungsfläche sind mit standortheimischen Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt vorzugsweise entlang der östlichen Grundstücksgrenzen als freiwachsende Hecke. Umfang: ca. 350 m² Pflanzfläche	Im Zusammenhang mit der Maßnahme 1 innerhalb der Ergänzungsflächen neue Lebensraumstrukturen siedlungs- und siedlungsrandbewohnende Tierarten entwickelt werden. Gegenüber der vorhandenen Intensivackerfläche sind die strukturierten und mit Gehölzen bestanden Gartengrundstücke höherwertiger anzusprechen. Durch die Bepflanzung der östlichen Grundstücksgrenzen erfolgt die Eingrünung des Siedlungsrandes insbesondere auch zu den Flächen des benachbarten Naturschutzgebietes „Untere Havel Süd“. Als anrechenbare Flächengröße wird die Pflanzfläche von 350 m² angesetzt.
3	Östlich der Ergänzungsfläche soll entlang der Grundstücksgrenzen (Flur 5, Flurstück 87/136 und 87/188) Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Umfang: Ca. 300 m² Feldgehölzhecke und 10 Bäume	Zur weitgehend vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen müssen bisher geringwertige Flächen außerhalb der Ergänzungsflächen aufgewertet werden. Dazu sollen die bisher wenig strukturierten und ungegliederten Flächen bepflanzt werden. Es sollen entlang der Ergänzungsbereichsgrenze großkronige Laubbäume und Feldgehölze gepflanzt werden. Neben der Gestaltung des Siedlungsrandes können Tierarten der Offenlandschaft und der Siedlungen Lebens- und Rückzugsraum finden. Die gesamte Pflanzfläche beträgt 300 m². Auf den Freiflächen werden zur Strukturierung großkronige Laubbäume gepflanzt. Als Maßstab für den Flächenbezug wird die durchschnittliche Kronentrauffläche mit ca. 20 m² für jeden Baum herangezogen. Damit sich eine anrechenbare Flächengröße von ca. 200 m².

Zusammenfassung:	Eingriffsumfang	Kompensation
	1.068 m ² Verlust der Bodenfunktionen und Verlust von Lebensraum; Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	<u>Innerhalb der Ergänzungsfläche</u> 18 Obstbäume (Hochstamm) = 290 m² anrechenbare Fläche 350m² Gehölzpflanzung
		<u>außerhalb der Ergänzungsfläche</u> 300 m² Feldgehölzhecke 10 großkronige Laubbäume = 200 m² anrechenbare Fläche gesamt: Aufwertung von 1.140 m² bisher geringwertiger Biotopfläche

6.6 Rechtliche Regelung zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Ergänzungsflächen

Für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Ergänzungsflächen werden mit den entsprechenden Eigentümern Verträge geschlossen.

Inhalt der Verträge ist die Regelung zur Durchführung der Anpflanzungen nach Pflanzliste sowie die Entwicklungs- und Unterhaltspflege.

Betroffen sind folgende Flurstücke: 87/161, 87/164, 87/214 teilweise, 87/201, 87/188, 87/136 in der Flur 4 der Gemarkung Böhne.

7. Hinweise für die Durchführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

In ihren Stellungnahmen haben die im Aufstellungsverfahren der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beteiligten Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise für die Durchführung von Vorhaben gegeben:

Untere Denkmalpflege des Landkreises Havelland

Veränderungen und Teilzerstörungen an Bau- und Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 15 Abs. 1 und 4 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 21 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Untere Naturschutzbehörde / Abfallwirtschaft des Landkreises Havelland

Es liegt noch keine vollständige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen vor. Bei der Realisierung von Bauvorhaben ist der unteren Abfallwirtschaftsbehörde jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminierung bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können.

Landesumweltamt Brandenburg Abt. Gewässerschutz/Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich der Satzung mit den 3 Ergänzungsflächen befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§ 23 Abs. 3 BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt zu richten.

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse hat der Projektträger die Pflicht auf die Anzeige und Dokumentation gemäß Lagerstättengesetz.

Aufgrund des heterogenen geologischen Aufbaus des Baugrundes in allen 3 Ergänzungsflächen, des Auftretens von mächtigen organischen, nichttragfähigen Sedimenten im Untergrund und im Zusammenhang mit oberflächennah anstehendem Grundwasser empfehlen wir dringend, für die geplanten Bauvorhaben im Vorfeld durch ein sachverständiges Baugrundbüro detaillierte und auf die spezielle Belange der Baumaßnahmen zugeschnittene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Siehe Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde

Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen. Sollten bei Erdarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o. ä.), ist die Denkmalschutzfachbehörde für Bodendenkmale zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstätte ist in unverändertem Zustand zu erhalten und die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH

Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten sind bei der EMB Informationen über die Lage der Leitungen einzuholen. Es ist zwingend erforderlich, dass Sie sich mindestens 3 Tage vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten im Hinblick auf eine Baubegehung und Einweisung mit unserer Dienststelle in Verbindung setzen.

Ausschachtungen in der Nähe unserer Gasleitungen und Kabel dürfen nur von Hand ausgeführt werden.

Bei Freilegung unserer Gasleitung, Beschädigung der Rohrumhüllung oder bei Arbeiten in unmittelbarem Bereich unserer Gasleitung ist unsere genannte Dienststelle zwecks Überprüfung sofort zu verständigen.

Deutsche Telekom

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk - Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom PTI 22, Martin-Ebell-Str. 15, 16816 Neuruppin Tel.: 0331/123-78844 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlagebeachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

Quellennachweis:

Baugesetzbuch (BauGB)
32. Neuauflage

Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch
Herausgegeben von Otto Schlichter und Rudolf Stich

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz1 Nr.3