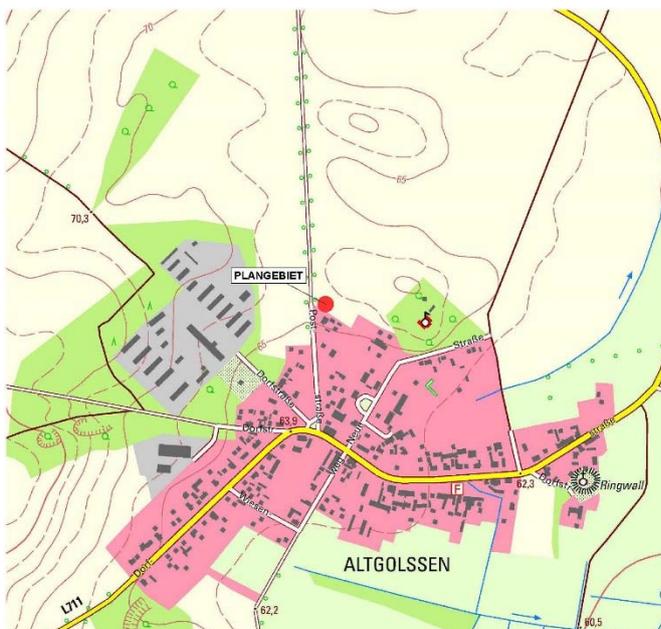


# Stadt Golßen

vertreten durch das Amt Unterspreewald

Begründung  
zur Ergänzungssatzung

## „Altgolßen - Poststraße“



Entwurf August 2023

# Impressum

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <i>Plangeber</i>          | <b>Stadt Golßen</b><br><i>vertreten durch</i><br><b>Amt Unterspreewald</b><br>Markt 1<br>15938 Golßen                                     |
| <i>Planvorhaben</i>       | <b>Ergänzungssatzung</b><br><b>„Altgolßen - Poststraße“</b>   |
| <i>Planverfahren</i>      | Erstaufstellung / Änderung<br>Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB   |
| <i>Planstand</i>          | Entwurf Stand August 2023   |
| <i>Planverfasser</i>      | <b>Planungsbüro Wolff GbR</b><br><b>Carsten Wolff, Robert Wolff</b><br><br>Büro Potsdam<br>Friedrich-Ebert-Straße 88<br>14467 Potsdam     |
| <i>Artenschutzbeitrag</i> | <b>Sachverständige für Artenschutz</b><br><b>Antje Heetsch, M. Sc. Landnutzungsplanung</b><br>Brandenburger Allee 6d<br>14641 Paulinenaue |

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Planungsgegenstand</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1 Ausgangslage  | 4         |
| 1.2 Planungsziele   | 4         |
| 1.3 Aufgabe   | 5         |
| 1.4 Grundlagen  | 5         |
| <b>2 Ergänzungsfläche</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1 Voraussetzungen   | 7         |
| 2.2 Rahmenbedingungen   | 8         |
| 2.2.1 Bindungen   | 8         |
| 2.2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen                                | 9         |
| 2.2.3 Umweltzustand   | 10        |
| 2.3 Planungskonzept   | 11        |
| 2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen                                  | 12        |
| 2.5 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Vermerke | 15        |
| <b>3 Abwägung</b>   | <b>17</b> |
| 3.1 Verfahrenswahl  | 17        |
| 3.2 Alternativenprüfung   | 17        |
| 3.3 Entwicklung aus dem FNP   | 18        |
| 3.4 Raumordnung   | 18        |
| 3.5 Umwelt  | 18        |
| 3.5.1 Eingriffsbewältigung  | 18        |
| 3.5.2 Artenschutz   | 20        |
| 3.6 Sonstige Bindungen  | 22        |
| <b>4 Anhang</b>   | <b>23</b> |
| 4.1 Flächenbilanz   | 23        |
| 4.2 Überbauungsbilanz   | 23        |
| 4.3 Rechtsgrundlagen  | 24        |

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Ausgangslage

- 1 Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
- 2 Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde gibt und welchen Weg sie wählt, um diese Ziele zu erreichen, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen.
- 3 Die für eine Wohnbebauung in der Gemeinde verfügbaren und geeigneten Grundstücke können die gegebene Nachfrage nicht mehr decken. Es besteht ein Bedarf an geeigneten Grundstücken, auf denen Baurecht für eine ortsübliche Bebauung besteht. *Vorbemerkung  
Ergänzungssatzung*
- Der einfachste Weg neues Bauland zu mobilisieren besteht darin, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich in den Außenbereich hinein zu verschieben.
- 4 Mit dem Erlass einer Ergänzungssatzung kann eine Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.
- 5 Für den Ortsteil besteht die rechtsverbindliche Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Stadt Golßen – Ortslage Altgolßen“, die die bauplanungsrechtliche Situation definiert. *bauplanungsrechtliche  
Ausgangslage*
- 6 Diese Satzungen sind seit 05.06.1998 rechtsverbindlich.
- 7 Seit dem Erlass der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurden einige Grundstücke dem Markt zur Verfügung gestellt und es sind im Innenbereich einige neue Wohngebäude errichtet worden.
- Die noch freien Grundstücke werden dem Markt nicht oder nur vereinzelt zur Verfügung gestellt.
- 8 Die bestehenden Ergänzungsflächen sind größtenteils bereits bebaut oder zumindest verkauft. Es bestehen nur noch geringe Baulandreserven.
- Außer einzelner Grundstücke im Bereich des „Wiesenweg“ und die Fläche an der „Poststraße“ sind sämtliche Grundstücke in den Abrundungsflächen und im klargestellten Innenbereich mittlerweile vollständig bebaut.
- 9 Für den Ortsteil bestehen darüber hinaus keine weiteren städtebaulichen Satzungen oder Bebauungspläne.

## 1.2 Planungsziele

- 10 Um eine lebensfähige Dorfgemeinschaft zu erhalten ist es notwendig, die Einwohnerzahlen möglichst stabil zu halten oder zumindest die Einwohnerverluste, die durch Wegzug entstehen, zu reduzieren. Das erfordert, neben anderen Maßnahmen, eine ausreichende Zahl an geeigneten Baugrundstücken für Bauwillige vorzuhalten und Rechtssicherheit in Bezug auf das Bauen zu schaffen.
- 11 Die Gemeinde muss im eigenen (d. h. im öffentlichen) Interesse das Wohnbauland im notwendigen Umfang bereitstellen.
- 12 Die Gemeinde möchte die vorhandene Siedlungsstruktur ortstypisch weiter entwickeln. Dabei sollen vorrangig Innenentwicklungspotenziale und die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Das Orts- und Landschaftsbild soll erhalten bzw. aufgewertet werden.
- 13 Insbesondere für junge Familien will die Gemeinde preisgünstiges Bauland bereitstellen. Das erfordert unter Beachtung der Marktverhältnisse auch, dass es, gemessen an der potenziellen Nachfrage, ein gewisses Überangebot geben muss.
- 14 Dabei ist zu beachten, dass nicht alle freien Grundstücke, auf denen Baurecht besteht, tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen. Die Eigentümer wollen aus unterschiedlichen Gründen oftmals die Grundstücke nicht verkaufen.
- 15 Das führt einerseits dazu, dass deutlich mehr Grundstücke mit Baurecht erforderlich sind, als man auf den ersten Blick zu erwarten ist, dass aber andererseits die verbleibenden Freiflächen die Umweltqualität des Ortes bzw. das Ortsbild positiv beeinflussen. Das trägt wiederum zum Erhalt der Attraktivität bei.

16 Das oben aufgeführte Ziel der Innenentwicklung für die Entwicklung den Ortsteil schließt aber nicht aus, dass einzelne Außenbereichsgrundstücke für eine Neubebauung in Bauland umgewandelt werden.

Dazu wird eine Ergänzungssatzung aufgestellt. Die Flächenausweisung soll einerseits ressourcen- und umweltschonend erfolgen. Andererseits müssen die entsprechenden Grundstücke attraktiv sein und die heutigen Wohnbedürfnisse beachten.

## 1.3 Aufgabe

17 Die bisherige Entwicklung im Ort hat deutlich die positiven Auswirkungen der bisherigen Ansiedlungspolitik gezeigt.

18 Die bisherige positive Entwicklung soll fortgesetzt werden, indem in einem angemessenen Umfang neues Bauland geschaffen wird. Die Nachfrage ist eindeutig vorhanden.

19 Im vorliegenden Fall wird für ein Grundstück des Ortsteils eine eigenständige Ergänzungssatzung als Zusatz zur bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgestellt.

20 Beplant wird dabei das Flurstück 1 in der Gemarkung Altgolßen, Flur 2.

21



Karte Plangebiet

Abbildung: Luftbild/ALK mit Geltungsbereich Klarstellungs-/Abrundungssatzung „Altgolßen“ (blau) und Geltungsbereich Ergänzungssatzung „Altgolßen-Poststraße“ (schwarz)

## 1.4 Grundlagen

22 Der Erlass einer Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Rechtsgrundlage

23 Als Kartengrundlage werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen.

24 Das Aufstellungsverfahren von städtebaulichen Satzungen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

- 25 Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung wird (zumindest einstufig) im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Die § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB sind anzuwenden.
- 26 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung für die Planphase „Entwurf“. *aktueller Verfahrensstand*  
Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren. *Entwurf*
- 27 Er setzt sich deshalb mit allen wesentlichen Belangen auseinander. Der Entwurf kann dennoch „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.
- 28 Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

## 2 Ergänzungsfläche

### 2.1 Voraussetzungen

- 29 Mit einer Ergänzungssatzung kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einbeziehen. *Einbeziehen in den Innenbereich*
- 30 Sie darf nur unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. *Prägung*
- Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs hinreichend geprägt sein (Art und Maß der Nutzung) und sollen an den Innenbereich angrenzen
- 31 Die Ergänzungssatzung schafft im Gegensatz zu einer Klarstellungssatzung neues Bauland.
- 32 Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss erkennbar sein. *geordnete städtebauliche Entwicklung*
- Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich darf also den Ordnungszielen des § 1 Abs. 5 BauGB nicht widersprechen.
- 33 Eine geordnete städtebauliche Entwicklung verlangt auch, dass Alternativen geprüft werden
- 34 Weiterhin steht die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung für solche Flächen in Frage, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. Umweltschutzauflagen) erforderlich macht, die allein durch Bauleitplanung zu erreichen sind.
- Auch die Einbeziehung größerer Flächen des Außenbereichs ist nicht vereinbar, da hier das Erfordernis nach Bauleitplanung besteht.
- Weiterhin reicht eine Ergänzungssatzung nicht aus, wenn wegen eines diffusen Gebietscharakters, eine städtebauliche Entwicklung nicht sichergestellt werden kann, d. h. eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entstehen kann.
- 35 In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist zu beachten. *einzelne Festsetzungen*
- 36 Der Nachweis ist für die einzelnen Ergänzungsflächen geführt (siehe unten).
- 37 Für die Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung, d. h. ein Umweltbericht ist nicht Bestandteil der Begründung. Allerdings besteht gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die umweltschützenden Belange des § 1a BauGB sind zu berücksichtigen. *Eingriffsregelung*
- 38 In der Ergänzungssatzung können daher u. a. Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung festgesetzt werden. *Maßnahmen*
- 39 Es dürfen also keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorhanden sein. *Natura-2000-Gebiete*
- 40 Derartige Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. dessen direktem Umfeld nicht vorhanden.
- Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet „Wacholderheiden bei Selendorf“ (in ca. 3 km Entfernung) und das FFH-Gebiet „Glashütte/Mochheide“ (in ca. 3,6 km Entfernung).
- 41 Es dürfen keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- 42 Diese Forderung ist allgemein erfüllt. Bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 u. 3 BauGB handelt es sich auch nicht um ein Vorhaben nach den dort genannten Nrn. 18.7–18.9. Darüber hinaus richtet sich die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nach dem Einfügegebot. Eine Realisierung der o. g. Vorhaben ist somit nicht zulässig. *Nachweis*
- 43 Grundsätzlich besteht für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. *Verhältnis zum FNP*

- 44 Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken richtet sich nach Rechtskraft der Satzung, analog § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, soweit die Gemeinde nicht einzelne konkretisierende Festsetzungen in der Satzung selbst getroffen hat. *Baurecht*
- 45 Wenn das Umfeld einem Baugebiet der BauNVO zuzuordnen ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben aber nach der entsprechenden Kategorie der BauNVO.

## 2.2 Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Bindungen

- 46 Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung macht es erforderlich, dass die Vorgaben der Landesplanung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden. *Raumordnung  
Vorbemerkung*
- Die entsprechenden Grundlagen sind aktuell:
- 47 – Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). *Landesplanung*
- 48 – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ v. 8.2.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.6.2021 *Regionalplanung*
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes v. 20.11.2014 *Planungsgemeinschaft  
Lausitz-Spreewald*
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ v. 22.12.2021
- 49 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Ziele*
- 50 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.
- 51 Es ist gem. Ziel Z 3.3 LEP HR i. V. m. Regionalplan einem Grundfunktionalem Schwerpunkt zugehörig.
- 52 Zudem befindet es sich außerhalb des Freiraumverbundes.
- 53 Gemäß Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- 54 Das Plangebiet ist keinem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Ziel 5.6 LEP HR zuzuordnen, in welchem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnflächenentwicklung möglich ist.
- Somit kann nur auf die Option der Eigenentwicklung gem. Ziel 5.5 Abs. 1 u. 2 LEP HR zurückgegriffen werden. Diese besteht durch Innenentwicklung und zusätzlich durch Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1.000 EW mit Stand vom 31.12.2018 für einen Zeitraum von zehn Jahren).
- Aufgrund der Lage in einem Grundfunktionalem Schwerpunkt besteht gem. Ziel 5.7 LEP HR zusätzlich dazu eine Wachstumsreserve in Höhe von 2 ha / 1.000 EW mit Stand vom 31.12.2018 für einen Zeitraum von zehn Jahren.
- Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15.05.2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
- 55 Von Seiten der Regionalplanung sind keine betroffenen Ziele erkennbar.
- 56 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären. *Grundsätze*
- 57 Gemäß Grundsatz 4.3 LEP HR soll die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.
- 58 Der bestehende Freiraum soll nach Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- 59 Von Seiten der Regionalplanung sind keine betroffenen Grundsätze erkennbar.

- 60 Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, für die Änderungs-, Überprüfungsgebiete dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Gemeinde bindend. *Fachgesetze*
- 61 Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Schutzobjekte  
Naturschutz*
- 62 Die innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung bestehenden Bäume bzw. Gehölze, insbesondere entlang der westlichen Grenze, fallen mit hoher Wahrscheinlichkeit unter die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landkreises Dahme-Spree-wald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 28.09.2022. *Gehölzschutzsatzung*
- 63 Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Wasserrecht*
- 64 Denkmale bzw. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. *Denkmalschutz*
- 65 Die nächstgelegenen Bodendenkmale (unter Nr. 10058, 10060, 10061, 11430 eingetragen) befinden sich in minimal ca. 200 m, tendenziell jedoch deutlich weiter entfernt.
- 66 Östlich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung befindet sich zusätzlich das Baudenkmal „Herrenhaus (Neues Gutshaus) mit Park, welches in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist.
- 67 Die rechtlichen Belange sonstiger Verkehrsträger sind nicht betroffen. *Verkehr*
- 68 Auf das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG gibt es keine Hinweise. *Altlasten*
- 69 Für die Stadt Golßen liegt ein Flächennutzungsplan mit Stand vom September 2003, einschließlich der 2. Änderung mit Stand Februar 2010 vor. *Flächennutzungsplan*
- Dieser stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft da. Südlich grenzen Gemischte und Wohnbauflächen an. Nördlich, entlang der „Poststraße“ wird sowohl eine Allee als Geschützter Teil von Natur und Landschaft als auch eine Maßnahme zur Entwicklung von Grünentwicklung dargestellt.
- 70 In der Stadt wurden für den Ortsteil Altgolßen keine Bebauungspläne erlassen. *Bebauungspläne*
- 71 Es besteht für den gesamten Ortsteil jedoch eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung mit Stand vom September 1997. Diese ist seit 05.06.1998 rechtsverbindlich und grenzt mit dem festgestellten Innenbereich unmittelbar südlich an. Südwestlich, auf der anderen Seite der „Poststraße“ liegt eine zur Abrundung einbezogene Außenbereichsfläche gem. 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG. *Städtebauliche  
Satzungen*

## 2.2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

- 72 Die Gemeinde stellt sich in seiner städtebaulichen Struktur als ein ehemals durch Landwirtschaft geprägten Ort dar. Dies zeigt sich auch im Ortsteil Altgolßen. *Siedlungsstruktur*
- Neben dem baulich dichteren Kernbereich des Ortsteils südlich bzw. südöstlich des Plangebiets entlang der „Dorfstraße“ mit seinen Hofstrukturen finden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets und im Südwesten des Ortsteils eher lockere, vorwiegend mit Einzelgebäuden bebaute Bereiche.
- Im Westen des Ortsteils befindet sich ein ehemaliger, großflächiger Landwirtschaftsbetrieb, der zum Teil heutzutage mit einem Solarpark bebaut ist.
- Im Osten befinden sich, im Abstand zum Ortsteil Altgolßen die ersten Ausläufer des zur Stadt Golßen gehörenden Gewerbegebiets entlang der Bahn.
- 73 Die frühere Orientierung des Ortsteils auf den landwirtschaftlichen Erwerb prägt immer noch entscheidend das Dorfbild. Einige Höfe werden noch (nebenerwerbsmäßig) landwirtschaftlich genutzt. *Nutzungen*
- Die Siedlung wird heute allerdings durch Wohnnutzung beherrscht. Einzelne Kleingewerbebetriebe sind vorhanden.
- 74 Der Ortsteil weist in geringem Umfang noch Baulücken und einige noch freie Grundstücke innerhalb von festgesetzten Ergänzungsflächen auf. *Baulücken*
- 75 Altgolßen ist über die „Dorfstraße“/L 71 und die B 96 an die Stadt Golßen als nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeit angebunden. *Erschließung*
- Die L 71 bietet darüber hinaus Verbindungen zu den südlichen gelegenen Nachbardörfern und die B 96 zur nördlich gelegenen Stadt Baruth/Mark.

Im Anschluss an das östliche Ende der „Dorfstraße“ befindet sich der Bahnhof Golßen mit Verbindungen u.a. nach Berlin.

76 Der Ortsteil ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist für alle vorhandenen und potentiellen Baugrundstücke gesichert. Das trifft auch auf die Versorgung mit Elektroenergie zu.

Der Ortsteil ist jedoch an keine zentrale Schmutzwasserentsorgung angebunden.

77 Das Ortsbild ist vorrangig durch die entlang der „Dorfstraße“ gelegenen Hofstrukturen geprägt. Diese Ortsdurchfahrt und alle den Ortsteil verlassenden Straßen sind zudem durch Alleen gesäumt.

*Ortsbild*

78 Die vorliegende Ergänzungsfläche selbst wird durch die sich südlich entlang der „Poststraße“ anschließende Bebauung geprägt.

*Prägung der Ergänzungsfläche/ Einfügegebot*

Dort sind freistehende Einzelhäuser vorzufinden.

Es handelt sich dabei durchweg um zweigeschossige Hauptgebäude, die durch eingeschossige Nebenanlagen teils umfangreich ergänzt werden. Durch die Vielzahl an Nebenanlagen entsteht eine vergleichsweise hohe Versiegelung im prägenden Umfeld. Die Hauptanlagen weisen dabei Grundflächen von durchschnittlich 120-150 m<sup>2</sup> auf. Unter Beachtung der recht großen Grundstücke liegt rechnerisch eine sehr geringe Bebauungsdichte von 0,1 (GRZ) vor.

Die Nutzung im prägenden Umfeld wird ausschließlich durch das Wohnen geprägt.

Die Wohngebäude sind grundsätzlich zur, die Grundstücke erschließenden „Poststraße“ orientiert. Sie weisen jedoch, auch aufgrund des Bestands an Straßenbäumen einen größeren Abstand zur Straße auf. Dabei kommen sowohl eine klare, giebelseitige Ausrichtung als auch eine um ca. 45 Grad dazu gedrehte Ausrichtung auf.

## 2.2.3 Umweltzustand

79 Nachfolgend wird der Bestandszustand für die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB beschreiben. Diese ist Grundlage der nachfolgenden Eingriffsbewältigung.

*Vorbemerkung*

80 Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Ergänzungssatzung wurde von einer Fachplanerin ein Artenschutzbeitrag (ASB) mit Stand vom 03.07.2023 erstellt. Dieser wird in der nachfolgenden Bestandsaufnahme und in der Eingriffsbewältigung herangezogen bzw. bei der spezifischen Artenschutz Betrachtung berücksichtigt.

81 Schutzgebiet oder sonstige Schutzobjekte liegen im Plangebiet nicht vor.

*Schutzobjekte/ -gebiete*

82 Das Schutzgut Fläche ist als abstrakter Begriff zu verstehen und umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Die gesamte Fläche ist dabei bereits im Bestand in aktiver Nutzung.

*Schutzgüter  
Boden / Fläche*

Ebenfalls liegen im bereits vorhandene Bodenversiegelungen bzw. -überschirmungen durch Nebenanlagen (Schuppen, Lager) im Südosten des Geltungsbereichs vor.

Der Großteil der Fläche wird als gärtnerisches Grünland genutzt und ab und an befahren. Ein kleiner Teil entlang der östlichen Grenze wird als Grabeland zum Gemüseanbau genutzt.

Der Bodenaufbau besteht vorwiegend als Lehmsand oder Sandlöss über Lehm und Braunerden.

83 Es besteht im Plangebiet eine nur geringe Biotopvielfalt und -ausstattung. Es liegt großflächig eine einfache Grünlandnutzung unter Anwesenheit des Menschen (Biototyp 10110) vor.

*Biotope Lebensraum /  
Pflanzen / Tiere*

Lebensräume ergeben sich so vor allem für siedlungsangepasste Arten sowie im Bereich der alten Baumstrukturen im Westen sowie des Solitärbaumes und im Bereich der baulichen Anlagen im Südosten

Hinsichtlich der vorkommenden Pflanzenarten beschränken sich diese auf die im Kontext von Siedlungsflächen typischerweise vorkommenden Arten. Besonders schützenswerte Arten sind gemäß ASB nicht vorhanden.

Im Zuge der Erarbeitung des ASB wurden positive Randbedingungen für das Vorkommen verschiedenster Insektenarten im Bereich des Solitärbaumes im Norden sowie von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten im Bereich der baulichen Anlagen und des Baumbestandes an der „Poststraße“ vorgefunden. Bodenbrütende Vogelarten sind im Geltungsbereich weder vorgefunden worden noch zu erwarten.

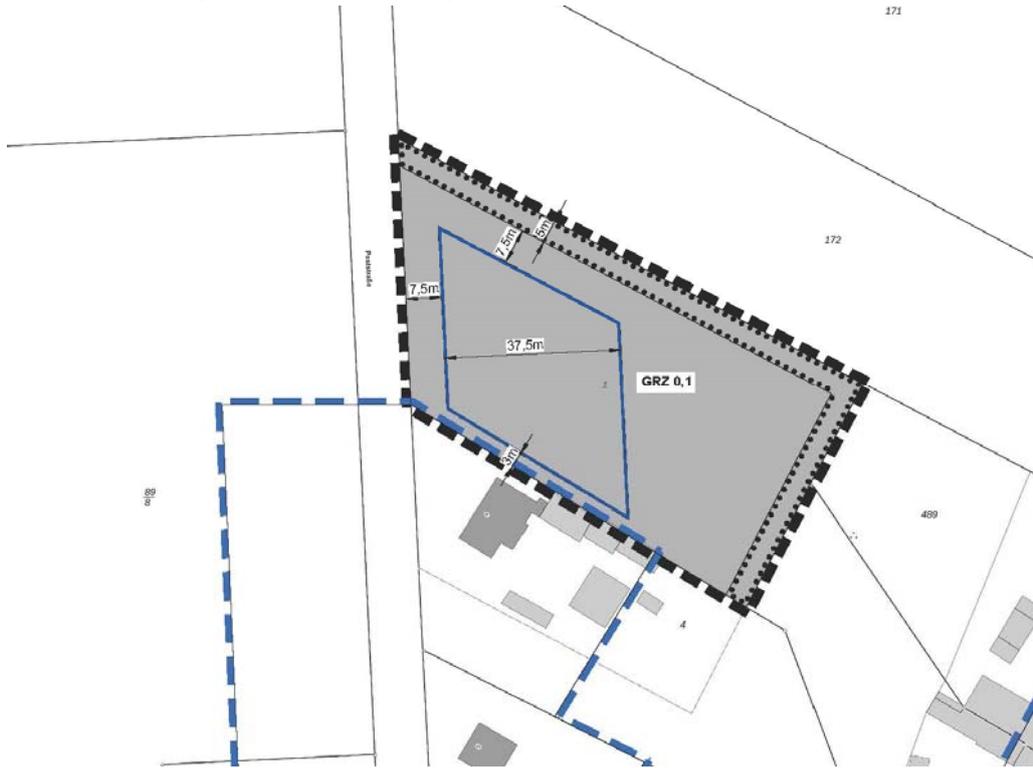
- Zudem sind drei Hügelnester von Ameisen im westlichen bis nordwestlichen Bereich der Ergänzungssatzung vorgefunden worden.
- Holzablagerungen bieten zudem potenzielle Lebensräume für Zauneidechsen. Ein Vorkommen konnte jedoch nicht nachgewiesen werden.
- 84 Sämtliche Flächen sind durch den Menschen überprägt. Jedoch liegt keine intensive Nutzung vor, wodurch sich eine mittlere Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt ergibt. *Biologische Vielfalt*
- Es besteht trotz allem jedoch keine besonders abwechslungsreiche Biotopausstattung. Großflächig liegen gärtnerisches Grünland und Grabelandflächen vor. Zusätzlich ein alter Baumbestand im Randbereich.
- Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.
- 85 Im Plangebiet herrscht ein Grundwasserflurabstand von 5-7 m vor. Das anfallende Niederschlagswasser versickert im Bestand vor Ort. *Wasser*
- Es sind keine Oberflächengewässer oder Schutz- und Hochwassergebiete betroffen.
- 86 Das Landschaftsbild ist im Bestand insbesondere durch die Allee entlang der „Poststraße“ geprägt, welche sich in Form des Baumbestandes entlang der Westgrenze auch auf den Geltungsbereich auswirkt. *Landschaft*
- Durch die Bepflanzung der Fläche an der Nordgrenze (Solitärbaum) bestehen zudem bereits Ansätze einer Eingrünung der Fläche. Ansonsten öffnet sich nach Norden jedoch freie Landschaft.
- 87 Keine Vorbelastungen, LPG westlich ist aufgegeben bzw. werden Flächen durch Solarpark genutzt *Klima / Luft*
- Keine Kaltluftschneise erkennbar
- Für die Flächen im Geltungsbereich ist keine Wirkung auf oder vom lokalen Klima zu erkennen. Es liegt auch keine Kaltluftschneise vor.
- Hinsichtlich des Schutzgutes Luft bestehen keinen Vorbelastungen. Auch gehen von der Fläche selbst keine aus. Die landwirtschaftlichen Betriebsanlagen weiter im Westen des Plangebiets werden mittlerweile für einen Solarpark genutzt.
- 88 Es sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. *Wechselwirkungen*
- ## 2.3 Planungskonzept
- 89 Ergänzend zu den unter Punkt 1.2 beschriebenen allgemeinen Zielen der Kommune für den Ortsteil bzw. zum vorliegenden Planvorhaben bestehen im Weiteren detaillierte Planungen für die eigentliche Ergänzungsfläche.
- Diese ergeben sich u.a. auch durch die für eine Ergänzungssatzung entscheidende Prägung aus dem Umfeld.
- 90 Der festgestellten städtebaulichen Prägung entsprechend ist innerhalb der Ergänzungsfläche die Errichtung eines freistehenden Wohnhauses angedacht. *Nutzung / Ausrichtung*
- Dieses soll einen ortsüblichen Mindestabstand zur Straße einhalten und zusätzlich soll ausreichend Raum zur Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt werden. Gleichzeitig soll der rückwärtige Bereich frei von hochbaulichen Anlagen gehalten werden.
- 91 Die Größe des zukünftigen Baukörpers hat sich gemäß des Einfügegebots an der prägenden Umgebung zu orientieren. Es ist die Errichtung eines Hauptgebäudes und, örtlich durchaus prägenden Nebenanlagen auf dem Grundstück anzunehmen. Hierfür ist eine Nutzung von bis zu 10 % der Fläche über das Einfügebot gedeckt (GRZ 0,1). *Dichte*
- 92 Das Grundstück soll auch zukünftig über die westlich angrenzende „Poststraße“ erschlossen werden. *Erschließung*
- Die zukünftige Bebauung wird an die in der Straße befindlichen stadttechnische Versorgungsleitungen angeschlossen. Aufgrund des Fehlens einer zentralen Schmutzwasserentsorgung im Ortsteil ist das Anlegen einer abflusslosen Sammelgrube oder alternativ über biologische Kleinkläranlagen vorgesehen.
- 93 Zur Einbindung der zukünftigen Bebauung kann die Ergänzungsfläche in Richtung Norden und in Richtung Osten mit einer Heckenstruktur abgepflanzt werden. Damit kann die Wirkung in Richtung der freien Landschaft gesteuert und der Eingriff kompensiert werden. *Umwelt*
- Generell soll jedoch die bauliche Inanspruchnahme auf das ortsübliche Maß begrenzt werden.

## 2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 94 Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Altgolßen – Poststraße“ umfasst das Flurstück 1 der Flur 2 in der Gemarkung Altgolßen vollständig. *Geltungsbereich*
- 95 In der Ergänzungssatzung können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist zu beachten. *Rechtsgrundlage Festsetzungen*

- 96 Festsetzungen werden deshalb zu folgenden Themen getroffen:
- Maß der baulichen Nutzung
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Beschränkung hochbauliche Anlagen (räumlich wie sachlich)
  - Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen
  - Versickerungspflicht Niederschlagswasser

97 *Planzeichnung Ergänzungssatzung*



98 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Maß der baulichen Nutzung*

99 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt.

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

100 Für die Ergänzungsfläche wird dabei eine GRZ von 0,1 (**GRZ 0,1**) festgesetzt. Dies wird so in der Planzeichnung angegeben.

Dabei handelt es sich um den im örtlichen Kontext vorkommenden Überbauungsgrad der Grundstücke im prägenden Umfeld (siehe Punkt 2.2.2).

Dieser Wert berücksichtigt neben den hauptanlagen auch bereits den Teil des Überbauungsgrads, der sich durch die Nebenanlagen ergibt. Zu beachten ist deshalb auch der nachfolgende Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten zur GRZ:

101 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von z.B. Nebenanlagen und Stellplätzen bzw. Garagen zulässig, wenn dies nicht ausgeschlossen wird. *Anrechnung Nebenanlagen*

Im vorliegenden Fall berücksichtigt die Berechnung des prägenden Bebauungsgrads von 0,1 jedoch bereits die Nebenanlagen und weitere Nutzungen, für die eine solche Überschreitung möglich wäre. Aus diesem Grund und mit Blick auf das formulierte Planungskonzept, wonach sich die Versiegelung nur im ortsüblichen Rahmen bewegen soll, sollen keine Überschreitungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Es sind folglich alle Versiegelungen anzurechnen.

- 102 **1. Die Überschreitungsmöglichkeiten zur festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen.**
- 103 **§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & § 19 Abs. 4 BauNVO**
- Zur klarstellenden Steuerung der Lage, gerade der Hauptanlagen innerhalb der Ergänzungsfläche, ist es notwendig Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.
- Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).
- 104 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- 105 Im vorliegenden Fall werden **Baugrenzen** zeichnerisch als geschlossenes „Baufenster“ festgesetzt. *Baugrenzen*
- 106 Hinsichtlich der Abmessung dieses „Baufensters“ ergeben sich die Maße aus den einzuhaltenden Abständen in die jeweiligen Richtungen.
- So ist in Richtung Westen zur „Poststraße“ ein Abstand von **7,5 m** vorgesehen, um hier ein übermäßiges Heranrücken an die bestehenden Bäume zu unterbinden. Dies hat jedoch eher klarstellenden Charakter, da ein geringerer Abstand zur Straße für die Hauptanlagen mit Blick auf das Einfügegebot ohnehin nicht möglich wäre.
- Zum südlich angrenzenden Grundstück wird der zu beachtende Mindestabstand von **3 m** eingehalten.
- Zusätzlich wird, um auch hier einen ausreichenden Abstand zu den Gehölzen sicherzustellen, auch Richtung Norden zur festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsfläche einen Abstand von **7,5 m** eingehalten.
- Hinsichtlich der Tiefe des „Baufensters“ von der Straße aus wird ein Wert von **37,5 m** als ausreichend und darüber hinaus als ortsüblich/prägend gesehen.
- 107 Im vorliegenden Fall gelten die Baugrenzen auch für hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Diese dürfen somit nur innerhalb des „Baufensters“ errichtet werden. Davon ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Einfriedung. *Anwendung auch auf Nebenanlagen*
- Damit wird bezweckt, dass sich hochbauliche Anlagen, wie im Umfeld üblich, im Umfeld der Hauptanlage bzw. im vorderen Teil des Grundstücks anordnen.
- Im rückwärtigen Bereich ist eine Grünlandnutzung, die Errichtung von Einfriedungen sowie der Bestandsschutz für bestehende bauliche Anlagen weiterhin möglich. Auch das Anlegen von Wegen oder versiegelten Flächen ist, im Rahmen des zulässigen Überbauungsgrads, möglich, da hierdurch keine hochbauliche Wirkung eintritt.
- 108 **2. Hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Davon ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Einfriedung.** *Festsetzung Nebenanlagen*
- § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB & § 23 BauNVO**
- 109 Die sich aus der Bearbeitung der Eingriffsbewältigung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzung gesichert. *Pflanzmaßnahmen*
- 110 Zum Ausgleich des geplanten Eingriffs in das Schutzgut Boden und Schutzgut Tiere und Pflanzen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes ist im Anschluss an die Ergänzungsflächen entlang der rückwärtigen Geltungsbereichsgrenze, innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Gehölzfläche anzulegen.
- Die soll in Abhängigkeit zum tatsächlichen Eingriff durch das zukünftige Bauvorhaben geschehen, um eine übermäßige Belastung der Bauenden zu vermeiden. Grundsätzlich ist jedoch ohnehin von einer zukünftigen Be- und Eingrünung der Grundstücke anzunehmen.
- Umzusetzen sind so (mindestens) 40 m<sup>2</sup> der Gehölzpflanzung je angefangenen 20 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche. Somit erfolgt eine „Entwicklung“ der Pflanzfläche parallel zur Inanspruchnahme von Fläche durch bauliche Anlagen. Der berücksichtigte Faktor ergibt sich dabei aus dem „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“, welcher der Eingriffsbilanzierung unter Punkt 3.5.1 zugrunde liegt.

Um Wirksam zu sein bedarf es einer Mindestqualität. Es ist mindestens eine 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz je m<sup>2</sup> Pflanzfläche.

Zusätzlich sollen Einzelbäume zu Diversifizierung der Maßnahme innerhalb der Ergänzungsfläche untergebracht werden.

111

**3. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangenen 20 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche eine (mindestens) 40 m<sup>2</sup> große, zusammenhängende und mindestens 3-reihige Gehölzfläche aus Sträuchern anzupflanzen. Die Pflanzdichte für die Gehölzfläche beträgt 1 Gehölz je m<sup>2</sup>. Die bestehenden Gehölze sind langfristig zu erhalten.**

**Festsetzung  
Pflanzmaßnahmen**

**Zusätzlich sind drei Laubbäume innerhalb der Ergänzungsfläche zu pflanzen.**

**Zu verwenden sind für Strauch- und Baumpflanzungen die Gehölze der Pflanzliste.**

**§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

112

| <b>Botanischer Name</b> | <b>Deutscher Name</b>    | <i>Pflanzliste</i> |
|-------------------------|--------------------------|--------------------|
| Acer campestre          | Feld-Ahorn               |                    |
| Acer platanoides        | Spitz-Ahorn              |                    |
| Acer pseudoplatanus     | Berg-Ahorn               |                    |
| Alnus glutinosa         | Schwarz-Erle             |                    |
| Berberis vulgaris L.    | Gemeine Berberitze       |                    |
| Betula pendula          | Sand-Birke               |                    |
| Betula pubescens        | Moor-Birke               |                    |
| Carpinus betulus        | Hainbuche                |                    |
| Cornus sanguinea s.l.   | Blutroter Hartriegel     |                    |
| Corylus avellana        | Haselnuss                |                    |
| Crataegus monogyna      | Eingrifflicher Weißdorn  |                    |
| Crataegus laevigata     | Zweigrifflicher Weißdorn |                    |
| Crataegus Hybr. agg.    | Weißdorn                 |                    |
| Cytisus scoparius       | Besen-Ginster            |                    |
| Euonymus europaeus      | Pfaffenhütchen           |                    |
| Fagus sylvatica         | Rot-Buche                |                    |
| Frangula alnus          | Faulbaum                 |                    |
| Fraxinus excelsior      | Gemeine Esche            |                    |
| Juniperus Communis L.   | Gemeiner Wacholder       |                    |
| Malus sylvestris agg.   | Wild-Apfel               |                    |
| Pinus sylvestris        | Gemeine Kiefer           |                    |
| Populus nigra           | Schwarz-Pappel           |                    |
| Populus tremula         | Zitter-Pappel            |                    |
| Prunus avium            | Vogel-Kirsche            |                    |
| Prunus padus            | Traubenkirsche           |                    |
| Prunus spinosa          | Schlehe                  |                    |
| Pyrus pyraeaster agg.   | Wild-Birne               |                    |
| Quercus petraea         | Trauben-Eiche            |                    |
| Quercus robur           | Stiel-Eiche              |                    |
| Rhamnus cathartica      | Kreuzdorn                |                    |
| Rosa canina agg.        | Hunds-Rose               |                    |
| Rosa corymbifera agg.   | Hecken-Rose              |                    |
| Rosa rubiginosa agg.    | Wein-Rose                |                    |
| Rosa elliptica agg.     | Keilblättrige Rose       |                    |
| Rosa tomentosa agg.     | Filz-Rose                |                    |
| Salix alba              | Silber-Weide             |                    |



|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Salix aurita                        | Ohr-Weide           |
| Salix caprea                        | Sal-Weide           |
| Salix cinerea                       | Grau-Weide          |
| Salix fragilis                      | Bruch-Weide         |
| Salix pentandra                     | Lorbeer-Weide       |
| Salix purpurea                      | Purpur-Weide        |
| Salix triandra agg.                 | Mandel-Weide        |
| Salix viminalis                     | Korb-Weide          |
| Salix x rubens (S. alba x fragilis) | Hohe Weide          |
| Sambucus nigra                      | Schwarzer Holunder  |
| Sorbus aucuparia                    | Eberesche           |
| Sorbus torminalis                   | Elsbeere            |
| Tilia cordata                       | Winter-Linde        |
| Tilia platyphyllos                  | Sommer-Linde        |
| Ulmus glabra                        | Berg-Ulme           |
| Ulmus laevis                        | Flatter-Ulme        |
| Ulmus minor                         | Feld-Ulme           |
| Viburnum opulus                     | Gemeiner Schneeball |

113 Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass die zu erwartenden Auswirkungen, welche innerhalb der Ergänzungsflächen entstehen, ausgeglichen werden. Die Maßnahme ist multifunktionell und wirkt sich positiv auf mehrere Schutzgüter aus.

114 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

*Niederschlagswasser-  
versickerung*

115 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 34 Abs. 5 Satz 2 & § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

116 **4. Im Geltungsbereich ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige Sickeranlagen, schadlos zu versickern.**

**§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

117 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als solche gerechtfertigt. Das Versickern vor Ort reduziert die nachteiligen Auswirkungen der zulässigen Überbauung von Flächen und führt damit, gemessen an einer Ableitung, zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

Die Böden- bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung grundsätzlich zu.

## 2.5 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Vermerke

118 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung -BaumSchV LDS) vom 28.09.2022 geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird durch Text hingewiesen.

*Gehölzschutz*

119 **Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung -BaumSchV LDS) vom 28.09.2022 geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.**

***Nachrichtlich  
Gehölzschutz***

120 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

121 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** *Hinweis Artenschutz*

122 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

123 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.

## 3 Abwägung

### 3.1 Verfahrenswahl

- 124 Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung liegen für die aktuell betrachtete Fläche vor:
- 125
- Die Ergänzungsflächen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs hinreichend geprägt sein (Art und Maß der Nutzung)
  - Die Ergänzungsflächen grenzen an den Innenbereich an.
  - Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
  - Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
  - Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3.2 Alternativenprüfung

126 Teil der Begründung zur Ergänzungssatzung ist auch die Betrachtung und Abwägung möglicher Alternativen hinsichtlich des Standortes und der Inhalte der Satzung.

127 Wie unter Punkt 1.1 benannt besteht für den Ortsteil Altgolßen eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung, die seit 05.06.1998 rechtsverbindlich ist. Diese stellt neben bereits vollständig bebauten, den klargestellten Innenbereich bildenden Grundstücken auch einzelne Abrundungsflächen dar. Diese befinden sich am westlichen Rand des Dorfkerns (im Übergang zum Landwirtschaftsbetrieb), im Bereich des südwestlichen Ortsausgangs an der „Dorfstraße“, im Bereich des „Wiesenweg“ und an der Westseite der „Poststraße“.

*Standort*

Außer einzelner Grundstücke im Bereich des „Wiesenweg“ und die Fläche an der „Poststraße“ sind sämtliche Grundstücke in den Abrundungsflächen mittlerweile vollständig bebaut.

Die so grundsätzlich noch bebaubaren Grundstücke stehen nicht zur Verfügung und/oder werden dem Markt nicht zugeführt.

Die Flächenkulisse der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung bietet somit keine nutzbaren Grundstücke.

128 Bei der Auswahl von Standorten außerhalb der bestehenden Satzung begrenzt sich diese auf einzelne wenige Flächen. Darunter fallen die Flächen an den anderen Ortsausgängen Richtung Osten, Westen oder Südwesten. Zudem besteht eine Fläche auf der Südseite der „Dorfstraße“ zwischen Dorfkern und der örtlichen Kirche.

Die Flächen an den weiteren Ortsausgängen würden jedoch aufgrund des durchweg deutlich dichteren Bewuchses durch teils große Bäume einen erheblich höheren Eingriff aufweisen als der nun gewählte Standort. Die Fläche südlich der „Dorfstraße“ ist zwar frei von Gehölzen, liegt jedoch anders als die vorliegend geplante Fläche innerhalb des Bereichs eines Bodendenkmals. Auch dies würde zu höheren Aufwendungen bei der Umsetzung einer Bebauung führen.

Es bestehen somit im Ortsteil keine gleichwertig oder gar besser geeigneten Alternativstandorte außerhalb der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung.

129 Um das formulierte Planungskonzept umsetzen zu können sind, gerade mit Blick auf das Einfügegebot, sind keine weiteren Festsetzungen notwendig. Art der Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen sowie mögliche weitere Vorgaben ergeben sich aus der aufgeführten Prägung der Umgebung.

*Festsetzungen*

Die getroffenen Festsetzungen sind dagegen aus Sicht der Kommune notwendig, um einzelne Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Einfügegebot auszuräumen und die erforderlichen Maßnahmen aus der Eingriffsbewältigung und der artenschutzrechtlichen Bewertung umsetzen zu können.

## 3.3 Entwicklung aus dem FNP

- 130 Die geplante Bebauung auf den Ergänzungsflächen wird dem Einfügegebot folgend Wohnnutzungen aufnehmen. Diese Nutzung entspricht im ersten Schritt nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, da dieser an der Stelle der Ergänzungsfläche Flächen für die Landwirtschaft vorsieht. *Entwicklung aus dem FNP*
- 131 Es handelt sich vorliegend zum einen jedoch um einen sehr kleinflächigen Bereich im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen des Ortsteils, der so noch durch die Ungenauigkeit im Maßstab des Flächennutzungsplans gedeckt ist.
- 132 Zum anderen besteht grundsätzlich für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zusätzlich kein Entwicklungsgebot gegenüber dem Flächennutzungsplan.

## 3.4 Raumordnung

- 133 Bauleitpläne (und auch städtebauliche Satzungen gem. §34 BauGB) sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Ziele*  
Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
- 134 Die Ergänzungssatzung schließt im Süden direkt an den festgestellten Innbereich bzw. im Süden und Osten an das bestehende Siedlungsgebiet des Ortsteils Altgolßen an. *Ziel 5.2 LEP HR*
- 135 Gemäß Erläuterungen zum LEP HR werden Wohnsiedlungsflächen im Bereich von Satzung § 34 Abs. 4 BauGB, zu denen auch die vorliegende Ergänzungssatzung gehört, nicht auf die Eigenentwicklungsoption der Kommunen angerechnet. *Ziele 5.5, 5.6 & 5.7 LEP HR*
- 136 Zusätzlich sind die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundsätze*
- 137 Durch die Ergänzungssatzung wird der Erhalt der Bevölkerung im Ortsteil und so des Ortsteils an sich gesichert, da Wohnraum geschaffen werden kann. Die Satzung stellt dabei eine ortstypische Bebauung durch Festsetzungen und das zu beachtende Einfügegebot sowie durch Pflanzgebote eine verträgliche Einbindung in die Landschaft sicher. *Grundsatz 4.3 LEP HR*
- 138 Grundsätzlich wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits Teil der Siedlungsfläche des Ortsteils und nicht Teil des Freiraums, auf den abgezielt wird, ist. Zusätzlich wird durch Pflanzgebote ein geordneter Übergang zum Freiraum im Norden sichergestellt. *Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR*

## 3.5 Umwelt

### 3.5.1 Eingriffsbewältigung

- 139 Durch eine mögliche Überbauung kommt es zum Flächenverlust. Alle Bodenfunktionen sind davon betroffen. Auf den überbauten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern, wovon wiederum das Schutzgut Wasser (insbesondere die Grundwasserneubildung) beeinflusst wird. *Boden / Fläche*  
Unter Berücksichtigung der für das Plangebiet als prägend festgestellten Bebauungsdichte von 0,1 ergibt sich eine betroffene Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> bei der die Bodenfunktionen gestört sind.  
Im selben Umfang gehen durch die Planungen abstrakt Flächen verloren.
- 140 Durch die Planungen und die Umsetzung einer Bebauung wird sich die Anwesenheit des Menschen im Plangebiet nochmals intensivieren. *Biotop Lebensraum / Pflanzen / Tiere*  
Es bestehen auch zukünftig auf den gärtnerisch genutzten Flächen Lebensräume für die vorkommenden siedlungsangepassten Arten. Die Baumstrukturen im Westen, entlang der „Poststraße“ werden durch die Festsetzung des „Baufensters“ frei von Bebauung gehalten und so weitgehend erhalten.  
So bleiben auch die dortigen Lebensräume für Fledermäuse und Höhlenbrüter bestehen.  
Die festgestellten Hügelnester von Ameisen liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und können so auch langfristig erhalten werden. Auch weil bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenze weitgehend ausgeschlossen sind.

- 141 Für Details der Artenschutzrechtlichen Betrachtung siehe auch den nachfolgenden Punkt „Artenschutz“.
- 142 Durch die Planungen und die Umsetzung einer Bebauung wird sich die Anwesenheit des Menschen im Plangebiet nochmals intensivieren. *Biologische Vielfalt*  
 Es bleibt eine ähnlich geringe Vielfalt an Biotopen bestehen, auch wenn Änderungen der Biotopausstattung eintreten werden.
- 143 Wie oben dargestellt, beeinträchtigen die zulässigen Überbauungen die Bodenfunktionen, worunter auch die Niederschlagswasserversickerung zählt. *Wasser*  
 Die durch die Planungen ermöglichte Bodenversiegelung verhindert ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers an dieser Stelle. Diese Versiegelungen sind jedoch durch die getroffenen Festsetzungen zur Baugrenze auf einen Teilbereich der Ergänzungsfläche beschränkt.  
 Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.
- 144 Hinsichtlich des Eingriffes in das Schutzgut Landschaft stellt die Ergänzungsfläche grundsätzlich einen Eingriff durch eine Neubebauung dar. *Landschaft*  
 Dies ist auch durch die direkte Lage im Übergang zur freien Landschaft bedingt. Mindernd wirkt sich die im Ansatz vorhandene Vorprägung der Fläche und die bestehenden Gehölze an der nördlichen Grenze aus.
- 145 Hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planungen. *Klima / Luft*
- 146 Es sind durch die Planungen keine Veränderungen bei den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erkennbar. *Wechselwirkungen*
- 147 Um den oben dargestellten Eingriff in das Schutzgut Wasser zu vermindern, wird eine Festsetzung getroffen, die das Versickern des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort vorgibt. *Minderung  
Versickerungsgebot*  
 Dies führt dazu, dass das Niederschlagswasser, welches auf den zusätzlich versiegelten Flächen nicht mehr versickern kann, in direkter räumlicher Nähe zur Versickerung gebracht werden muss.  
 Dafür stehen im Geltungsbereich ausreichend Flächen zur Verfügung. Auch weil ein Großteil der Ergänzungsfläche frei von baulichen Anlagen zu halten ist. Die Bodenstrukturen im Plangebiet lassen eine Versickerung vor Ort zu.
- 148 Im Zuge der Betrachtung der Eingriffe in die Schutzgüter durch die Planungen sind sowohl Eingriffe in das Schutzgut Boden als auch in das Schutzgut Landschaft festgestellt worden. *Ausgleich  
Pflanzgebot*  
 Diese Eingriffe sollen durch eine multifunktional wirkende Maßnahme gemeinsam ausgeglichen werden.  
 Zur Bilanzierung dieser Eingriffe werden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ mit Stand vom April 2009 herangezogen. Unter Beachtung dieser ergibt sich die Möglichkeit des Ausgleiches von Bodenversiegelungen über die Anlage einer Gehölzpflanzung (min. dreireihig/5 m breit) im Verhältnis 2 : 1 zum Eingriff.  
 Aufgrund dessen wird entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung eine Fläche mit Bindung zum Anpflanzen neuer und zum Erhalt bestehender Gehölze festgesetzt. Dies weist eine Breite von 5 m und eine Gesamtfläche von 800 m<sup>2</sup> auf. Innerhalb dieser ist der bestehende Solitärbaum zu erhalten und eine dreireihige Gehölzfläche anzulegen.  
 Dadurch erlaubt diese Fläche (bzw. die Gehölzanpflanzung innerhalb dieser) im Maximum einen Ausgleich von 400 m<sup>2</sup> Bodenversiegelungen.  
 Zusätzlich sind (mindestens) drei Bäume innerhalb der Ergänzungsfläche anzupflanzen. Dieser zusätzliche Ausgleich fängt die noch offenen 50 m<sup>2</sup> zulässige Bodenversiegelung auf.  
 Durch diese Maßnahme können nicht nur die Bodenfunktionen in diesem Bereich aufgewertet und der Eingriff in den Boden an anderer Stelle ausgeglichen werden, sondern auch eine Abpflanzung der Ergänzungsfläche in Richtung freie Landschaft erreicht werden. Somit wird auch der Eingriff in dieses Schutzgut ausgeglichen.  
 Zudem bietet die Maßnahme positive Effekte für Tiere und die biologische Vielfalt.
- 149 Zusammenfassend werden somit alle Eingriffe, die durch die Planungen vorbereitet werden, ausgeglichen. *Fazit*

## 3.5.2 Artenschutz

- 150 Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Ergänzungssatzung wurde von einer Fachplanerin ein Artenschutzbeitrag (ASB) mit Stand vom 03.07.2023 erstellt. Dieser wird in der Bestandsaufnahme der naturschutzrechtlichen Schutzgüter und in der Eingriffsbewältigung herangezogen bzw. bei der spezifischen Artenschutzbetrachtung berücksichtigt. *Vorbemerkung*
- 151 Mittels einer Begehung vor Ort wurde eine Potentialanalyse vorgenommen. Die Ergebnisse werden in diesem ASB dargestellt, bewertet und begründet. Sollten entsprechende Arten betroffen sein, so gilt es, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich (Eingriffsregelung) aber auch CEF-Maßnahmen zu entwickeln und in diesem ASB darzustellen. Können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Vermeidungs- und/ oder Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden, ist das Vorhaben i. d. R. unzulässig. Es gilt daher im letzten Schritt zu prüfen, ob Ausnahmeregelungen von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich sind. Diese Ausnahmen sind jedoch nur möglich, wenn keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind und sich der Erhaltungszustand der örtlichen Population durch die Umsetzung der Maßnahme nicht verschlechtert. *Methodik*
- 152 Prüfungsrelevant sind prinzipiell:
- alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europäisches Recht) = alle streng geschützten Arten (nationales Recht)
  - alle europäische Vogelarten (siehe Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie europäisches Recht) = teilweise streng geschützte Arten (nationales Recht).
- In der weiteren Untersuchungsphase wird dies dann auf alle in Deutschland vorkommenden, relevante Arten minimiert, um schlussendlich zu schauen, welche dieser Arten im Plangebiet vorkommen können.
- Im Untersuchungsgebiet wurde für die Potenzialanalyse daher ein Fokus auf Brutvögel, Fledermäuse, Eidechsen und Hornissen gelegt. *Relevanzprüfung/ betroffene Arten*
- 153 Insgesamt ist das gesamte Flurstück (Garten, Gartenbrache – Biototyp 10110) als strukturarm zu bezeichnen und ist weitestgehend durch regelmäßig gemähte Freiflächen gekennzeichnet. Innerhalb der Rasenfläche waren folgende Pflanzen zu verzeichnen: Klee (*Trifolium spec.*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Jakobskreuzkraut (*Senecio jacobaea*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*).
- Im schattigeren Bereich nahe des Nachbargebäudes und einer Unterstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge waren zudem folgende Pflanzen vorzufinden: Brennessel (*Urtica dioica*), Farn (*Polypodiopsida spec.*), Rotschwengel (*Festuca rubra agg.*) und Asiatische Kermesbeere (*Phytolacca acinosa*).
- Am Kompostplatz, welcher in regelmäßigen Abständen vollständig beräumt wird, war zusätzlich Gartenmelde (*Atriplex hortensis*) vorzufinden.
- Ein geringer Teil des Grundstückes wird zum Gemüseanbau (Eigenverbrauch) genutzt. Darüber hinaus wurde laut AG ca. eine Woche vor Untersuchung gespaltenes Brennholz abgeladen, welches in den nächsten Wochen zum Wohnhaus verbracht und dort eingestapelt werden soll. Die kurzzeitige Lagerung weist daher nur ein sehr geringes bis kein Potenzial hinsichtlich eines aktiv genutzten Lebensraumes auf.
- Im Bereich zur Poststraße befinden sich Baumgruppen von Ahorn-, Fichten- und Eichenbäumen (*Acer spec.*, *Picea spec.*, *Quercus spec.*), welche zum Teil mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen waren. Diese Bäume stellen auf dem Grundstück das größte Potenzial dar. Auf Grund der Größe, Struktur und des zusätzlichen Bewuchses, können diese Bäume als Brut- und Nistplatz dienen, als auch als Tagesversteck von Fledermäusen genutzt werden. Ggf. vorhandene Höhlen konnten nicht ausgeschlossen werden, die ebenfalls als Quartierstandort für Fledermäuse genutzt werden können. Darüber hinaus befindet sich in dem Teilbereich des Grundstückes ein Ablageplatz für Baumrinde (Reste des Holzspaltens). Dort war Totholz vorzufinden sowie höherer Aufwuchs von Gräsern und Kräutern, sodass hier potenziell ein Quartier für Eidechsen gegeben wäre.
- Ein alter Birnenbaum auf dem Grundstück stellt als Einzelnachweis auf Grund seines Anteils an Totholz, der typischen Rindenstruktur, Asthöhlen sowie Blüten und späteren Früchten ein relativ hohes Potenzial für Insekten dar.

Ein Schuppen/ eine Unterstellmöglichkeit im östlichen Grenzbereich des Grundstückes weist ausreichendes Potenzial als Nist- oder Lebensstätte für Fledermäuse oder Hornissen aus.

154 Die angrenzenden Bereiche zum Plangebiet sind gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung; entweder als Gartenland oder als Ackerfläche (konventioneller Landbau) sowie als Straße mit kaum bis keinem Begleitgrün. Lediglich der Ackerrandstreifen wies eine höhere Anzahl an Kräutern und Gräsern und damit ein höheres Potenzial auf, als das UG selbst.

155 Während der Begehung wurden 3 aktive Hügelnester von Ameisen (Formica) entdeckt, welche geschützte Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 darstellen. Die Gattung selbst gilt als besonders geschützt. Weitere besonders oder streng geschützte Arten wurden nicht vorgefunden. Es wurden auch keine Anzeichen oder Hinweise auf ein Vorhandensein dieser Arten gefunden. Darüber hinaus konnten keine weiteren geschützten Brut-, Nist-, Lebens- oder Fortpflanzungsstätten ermittelt werden.

156 Entsprechend der Ausführungen des vorherigen Kapitels kann es u. U. zu einer Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Ameisen kommen. Weitestgehend gilt dies auch für den Fall, dass Bäume im westlichen Geltungsbereich gefällt werden müssten oder der Schuppen im östlichen Geltungsbereich abgerissen würde.

*Konflikte*

Die Verbotstatbestände gelten allerdings mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht per se als ausgelöst, da die Planung der AG vorsieht, alle Bäume auf dem Grundstück zu belassen. Eine Fällung ist nicht geplant und ist für die Umsetzung des Bauvorhabens auch nicht notwendig. Ob der Schuppen abgerissen oder erhalten bleiben soll, ist derzeit nicht bekannt.

157 Hinsichtlich der Ameisennester kann ein Konflikt auf Grund bevorstehender Bodenarbeiten oder Lagerung von Aushub/ Baumaterialien nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher auf den § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG verwiesen.

Tötungsverbot i.V.m. dem Schädigungsverbot: Verbot des Fangens, Verletzen oder Töten von Tieren als auch die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (z. B. Eier). Es ist zudem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

158 Für eventuelle Baumfällungen oder den Abriss des Schuppens muss ein weitergehendes Artenschutzgutachten durch einen Sachverständigen für Artenschutz erstellt werden, um ausschließen zu können, dass diese Bereiche von Fledermäusen oder Hornissen genutzt werden. Sollte dies nicht ausgeschlossen werden können, so ist vom Sachverständigen eine entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme zu erarbeiten bzw. eine Bauzeitenregelung festzulegen. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

159 Da im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine Brut- oder Niststandorte bzw. Lebensstätten weiterer untersuchungsrelevanter Arten festgestellt oder erfasst wurden, entfällt eine weiterführende Konfliktanalyse hinsichtlich der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG.

160 Da das Risiko des Verlustes des gesamten Ameisenstaates gegeben ist (Tot der Königin), sind in den oben benannten Fällen konkrete Schutzvorkehrungen vor Baubeginn zu treffen, um ein Eintreten der o.g. Verbotstatbestände zu vermeiden.

*Maßnahmen*

- Die Hügelnester sind mittels Gitterschutz/ Schutzzaun vor Beeinträchtigung, welche durch den Bau ausgelöst würden, zu schützen
- Bauunternehmen/ Bauarbeiter sind über die Nester zu informieren, um einen sensiblen Umgang sichern zu können

161 Sollten die Nester innerhalb von Baufeldern liegen oder im Rahmen der weiteren Planung (z. B. Zaunneubau) berührt werden, so besteht die Möglichkeit, die Ameisen an einen geeigneten Standort umzusiedeln (CEF-Maßnahme). Im Vorfeld ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Umsiedlung darf ausschließlich von einem anerkannten Experten durchgeführt werden. Bei der Umsiedlung eines Ameisennestes sind die nachfolgenden Punkte unbedingt zu beachten:

- Umsiedlungsstandort mindestens 200 m entfernt vom bisherigen Nest
- bei der Umsiedlung muss die Königin/ müssen die Königinnen unverseht erfasst werden, andernfalls stirbt das gesamte Volk ab
- Zeitraum der Umsiedlung grundsätzlich im Zeitraum der Sonnung (Februar bis April am frühen Vormittag, frostfrei, während die Sonne auf den Hügel trifft)

- Startfütterung für das umgesiedelte Volk am Neustandort sowie ggf. erforderliche Kontrollen des umgesiedelten Volkes

162 Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um eine Nutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken und zur Bebauung mit einem Wohngebäude zu ermöglichen. Da mit der Nutzungsänderung und Bebauung des Grundstückes die Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu 100 Prozent ausgeschlossen werden kann, wurde auf Grundlage der vorliegenden Potenzialanalyse ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die Untersuchung erfolgte nur an einem Termin und ohne eine weiterführende Kartierung von Fledermäusen (keine Detektoruntersuchung in den Abend- oder Nachtstunden), da die derzeitige Nutzung im Hinblick auf die zukünftige Nutzung sowie die umliegende bestehende Bebauung keine große Veränderung darstellt und die gegebenen, relevanten Strukturen auf dem Gelände belassen werden und nicht verloren gehen.

Auf Grund der sehr intensiven Nutzung des Grundstückes kann das Potenzial als gering eingeschätzt werden. Die Bäume hingegen stellen im Gegensatz zu den stetig und regelmäßig frequentiert und bewirtschafteten Flächen einen Rückzugsort für Vögel, Insekten und ggf. auch für Fledermäuse dar. Da diese Bäume durch das geplante Bauvorhaben nicht betroffen sind, können diese Lebensräume erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der damit verbundenen Änderung der derzeitigen Nutzung von intensiv genutzten Gartenland in Wohnnutzung mit Nutz- und Ziergarten stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

*Zusammenfassung*

### 3.6 Sonstige Bindungen

- 163 Die im Ortsteil und dessen Umfeld bestehenden Bodendenkmale werden durch die Planungen nicht betroffen. *Denkmalschutz*
- 164 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

## 4 Anhang

### 4.1 Flächenbilanz

| Flächenkategorie   | Bestand     |          | Planung     |          | Bilanz       |
|--------------------|-------------|----------|-------------|----------|--------------|
|                    | Fläche (ha) | Anteil * | Fläche (ha) | Anteil * | Fläche (ha)  |
| Garten-/Grünfläche | 0,45        | 100 %    |             |          | -0,45        |
| Ergänzungsfläche   | -           | -        | 0,45        | 100 %    | +0,45        |
| davon Pflanzfläche | -           | -        | 0,08        |          |              |
|                    | <b>0,45</b> |          | <b>0,45</b> |          | <b>+0,00</b> |

Hinweis:  
\* Anteil an Fläche  
Geltungsbereich

### 4.2 Überbauungsbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

| Flächenkategorie   | Bestand               |                 | Planung               |                 | Bilanz                |
|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|                    | überbaute Fläche (ha) | Überbauungsgrad | überbaute Fläche (ha) | Überbauungsgrad | überbaute Fläche (ha) |
| Garten-/Grünfläche | 0,009                 | 2 %             | -                     | -               | -0,009                |
| Ergänzungsfläche   | -                     | -               | 0,045                 | 10 %            | +0,045                |
|                    | <b>0,009</b>          |                 | <b>0,045</b>          |                 | <b>+0,36</b>          |

Hinweis  
\*\* Anteil Grundfläche  
an der jeweiligen  
Flächenkategorie

## 4.3 Rechtsgrundlagen

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| <b>BauGB</b>    | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)                     | <i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)</i>      |
| <b>BauNVO</b>   | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)            | <i>zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</i>          |
| <b>PlanZV</b>   | Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)   | <i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)</i>  |
| <b>BNatSchG</b> | Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)  | <i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)</i>        |
| <b>BbgBO</b>    | Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) | <i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S.6)</i> |
| <b>BbgKVerf</b> | Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)             | <i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])</i>                     |