

Amt Döbern-Land
Landkreis Spree - Neiße

Ergänzungssatzung OT Wolfshain, Siedlungsstraße

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauGB

Satzungsexemplar

Stand: August 2022

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0 Allgemeine Angaben

- 1.1 Planangaben
- 1.2 Standortangaben
- 1.3 Bearbeitungsgrundlagen

2.0 Planzeichnung

”Plan des im Zusammenhang bebauten Ortes und der Außenbereichsflächen, die als Ergänzungsflächen in den Innenbereich einbezogen werden“

3.0 Begründung zum Plan

- 3.1 Beschluss der Ergänzungssatzung "OT Wolfshain, Siedlungsstraße" der Gemeinde Tschernitz vom 21.11.2019; Bekanntmachung vom 06.12.2019
- 3.2 Planungsanlass
- 3.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 3.4 Planungsprinzip
- 3.5 Nachrichtliche Übernahme
- 3.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.7 Artenschutzrechtliche Belange

4.0 Grünordnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- 4.1 Gesamtdarstellung der Eingriffe nach Naturschutzgesetzgebung
- 4.2 Schutzgut Fläche
- 4.3 Schutzgüter Boden und Wasser
- 4.4 Schutzgut Flora und Fauna (Arten und Biotope)
- 4.5 Schutzgut Klima und Luft
- 4.6 Schutzgut Landschaftsbild
- 4.7 Textliche grünordnerische Festsetzungen
- 4.8 Pflanzliste

1.0 Allgemeine Angaben

1.1 Planangaben

Vorhaben: Ergänzungssatzung
OT Wolfshain, Siedlungsstraße
Gemeinde Tschernitz, OT Wolfshain

Bearbeitungsstand: August 2022

Entwurfsverfasser: Planungsbüro

1.2 Standortangaben

Land: Brandenburg
Landkreis: Spree-Neiße
Gemeinde: Tschernitz
Planbereich: OT Wolfshain

1.3 Bearbeitungsgrundlagen

1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I, S. 674) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)

Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27. April 2007, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2018

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17 Nr. 28)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 18. August 2021 (GVBl. I S. 3901)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LwaldG)
vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom
30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

1.3.2 Grundlagen aus dem Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren

Beschluss der Gemeindevertretersitzung Tschernitz zur Aufstellung der
Ergänzungssatzung vom 21.11.2019

2.0 Planzeichnung

OT Wolfshain, Siedlungsstraße

”Plan des im Zusammenhang bebauten Ortes und der Außenbereichsflächen, die als Ergänzungsflächen in den Innenbereich einbezogen werden“

3.0 Begründung

zum "Plan des im Zusammenhang bebauten Ortes und der Außenbereichsflächen, die als Ergänzungsflächen in den Innenbereich einbezogen werden", Gemeinde Tschernitz, OT Wolfshain; Landkreis Spree-Neiße

3.1 Beschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Gemeindevertretersitzung der Tschernitz hat die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 - 3 Baugesetzbuch (BauGB) am 21.11.2019 beschlossen. Die Ergänzungsfläche bezieht sich auf den Ortsteil Wolfshain, Siedlungsstraße der Gemeinde Tschernitz.

3.2 Planungsanlass

Nach dem Baugesetzbuch kann die Gemeinde mittels Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einzelne Grundstücke des Außenbereichs (§ 35 BauGB) zur Ergänzung in den Innenbereich (§ 34 BauGB) einbeziehen.

Mit dieser Satzung wird die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke gesetzlich verbindlich für Behörden und Bürger festgelegt. Die Gemeinde kann damit eindeutige Auskünfte zur Bebaubarkeit auf Bauanfragen von Bürgern geben. Auf Grundlage der Satzung können bei Bauvoranfragen und Bauanträgen gesetzlich richtige Entscheidungen getroffen werden.

Mit der Ergänzungssatzung werden die dargestellten Flächen unbebauter Grundstücke in den Innenbereich einbezogen.

Ziel ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung in der Ortslage und gleichzeitig die Ausweisung von neuen Baugrundstücken. Durch die Einbeziehung der o.g. Außenbereichsflächen in den Innenbereich werden vorhandene Bebauungen ergänzt.

Die rechtlichen Grundlagen für die Einbeziehung dieser Flächen in den Innenbereich sind somit gegeben.

3.3 Räumlicher Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes „OT Wolfshain, Siedlungsstraße“ befinden sich die Grundstücke der Gemarkung Wolfshain in der Flur 1; Flurstücke 154 - 159

3.4 Planungsprinzip

Bei der Festsetzung des Innenbereiches nach § 34 Abs.1-3 BauGB wurde von folgenden Prinzipien ausgegangen:

- Ermöglichung der Bestandssicherung sowie von baulichen Ergänzungen
- Vermeidung von unkontrollierten baulichen Auswüchsen; Sicherung der Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung)

Bei der Festsetzung gemäß § 34 Abs.4 Nr. BauGB wurde von folgenden Prinzipien ausgegangen:

- zur Verfügung stehendes Bauland optimal nutzen
- Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten in Verbindung mit straßenbegleitender Ergänzung und Erschließungstrassierung ausschließlich auf kommunalem Grund und Boden
- Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation, der Grünbereiche und natürlicher Grenzen zur Landschaft
- Vorgabe einer maximalen Bautiefe durch die Begrenzung

3.5 Nachrichtliche Übernahme

Anlagen in, an, unter und über Gewässern

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in, an, unter und über Gewässern gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Dies sind Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung in einem Abstand von fünf Metern von der Böschungsoberkante, oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden oder errichtet werden sollen.

Grundwassermessstelle-GWMS

Für die Grundwassermessstelle des Landkreises Spree-Neiße auf dem Flurstück 159 sind Beschädigungen auszuschließen und die Zugänglichkeit für das Monitoring, auch mit Technik zu gewährleisten. Sollten trotz Einhaltung der Sorgfaltspflicht Beschädigungen oder Zerstörungen an der GWMS eintreten, sind die Beschädigungen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen und die erforderlichen Reparaturmaßnahmen nach Abstimmung durch ein akkreditiertes Bohrunternehmen ausführen zu lassen.

Vorsorgepflicht gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz

Vorgesehene Maßnahmen sind so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind (Vorsorgepflicht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz). Sollten sich bei der Durchführung der Maßnahmen Hinweise auf das Vorhandensein von Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 (1) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren.

Trassenverlauf der Telekommunikationslinien

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH innerhalb des Plangebietes an der Siedlungsstraße, sind gemäß Telekommunikationsgesetz von der Bebauung freizuhalten.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen in der Satzung

Für den unbebauten Ergänzungsbereich werden Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange und auf Grundlage der Bilanzierung festgesetzt. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich im Bestand um landwirtschaftlich genutzte Flächen, gemäß Biotopschlüssel des Landes Brandenburg um intensiv genutzten Acker (LIS) - 09134.

3.7 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Das Vorhandensein besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten zur Beachtung der Vorschriften gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht bekannt.

Werden entgegen dem bisherigen Kenntnisstand besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten aufgefunden, sind erforderliche Maßnahmen zum adäquaten Ausgleich bzw. Ersatz zu berücksichtigen. Vor Einleitung des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist eine erneute Begehung durchzuführen.

Auf den unbebauten Vorhabenflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, gemäß Biotopschlüssel des Landes Brandenburg Grünschlag (2707). Die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Farn- und Blütenpflanzen sind im Plangebiet auszuschließen.

Aufgrund der aktuellen Biotopausprägung mit den fehlenden Lebensraumbedingungen ist das Vorhandensein faunistischer Arten, die gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie als streng geschützt eingestuft wurden, ebenfalls auszuschließen. Dazu gehören bspw. die gewässeraffinen Gruppen der Amphibien, der Libellen und der Mollusken sowie die Gruppe der gehölbewohnenden Vogel- und Insektenarten.

4.0 Grünordnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

4.1 Gesamtdarstellung der Eingriffe nach Naturschutzgesetzgebung

Mit der Ergänzungssatzung sollen Ergänzungsmöglichkeiten im Rahmen der vorhandenen Wohnbauflächen gewährleistet werden.

Auf den unbebauten Ergänzungsflächen können auf insgesamt ca. 5.600 m² Baugrundstücke neu geschaffen werden.

Für diese Bauvorhaben wird eine Neuversiegelung von Grund und Boden erfolgen, die ein wesentlicher Auslöser für eine Beeinträchtigung von Biotopen ist. Weiterhin ist eine Beeinträchtigung der abiotopischen Schutzgüter Boden, Wasser und Geländeklima zu beachten. Geschützte Biotope nach BbgNatSchAG sind nicht betroffen.

4.2 Schutzgut Fläche

• Konfliktdarstellung

Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 5.600 m² entstehen Wohnhäuserhäuser, zugehörige Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie den erforderlichen Zufahrten und Wege. Es entstehen maximal 3.360 m² versiegelte und teilversiegelte Flächen.

- Konfliktbewertung und Minderungsmöglichkeiten

Die neuen Baugrundstücksflächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft bebauter Flächen. Die geplanten Baumaßnahmen fügen sich bezugnehmend auf getroffenen Festsetzungen in die vorhandenen Bebauungsstrukturen der Umgebung ein. Die Versiegelung kann durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich der Zufahrts- und Wegebefestigungen gemindert werden. Es verbleiben im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens mindestens 2.240 m² unversiegelte Fläche zur Nutzung als Grünflächen mit Gehölzanpflanzungen sowie ca. 8.000 m² nichtüberbaubare Grundstücksfläche.

4.3 Schutzgüter Boden und Wasser

- Konfliktdarstellung

Bei einer Gesamtfläche von 5.600 m² für Wohngrundstücke kann bei einer GRZ 0,6 eine versiegelte Fläche von 3.360 m² ($5.600 \text{ m}^2 \times 0,6$) angerechnet werden. Diese stellt sich in der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,4 gem. § 17 (1) BauNVO sowie deren zulässiger Überschreitung um 50 v. H. gemäß § 19 (4) BauNVO dar.

Die Neuversiegelung hat die Beseitigung von naturnahem Oberboden zur Folge. Weiterhin werden die Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser weitestgehend beseitigt. Folge davon ist eine kleinräumige Minderung der Grundwasserneubildung auf den betroffenen Flächen.

- Konfliktbewertung und Minderungsmöglichkeiten

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist eine nachhaltige, wenn auch kleinräumige Beeinträchtigung festzustellen. Dies begründet sich aus den Auswirkungen infolge der Neuversiegelung. Auf den von Versiegelung betroffenen Flächen kann die ökologische Funktion des Bodens praktisch nicht mehr erfüllt werden.

Die Grundwassererneuerung wird auf den versiegelten Flächen verhindert.

Hier ergeben sich Minderungsmöglichkeiten durch die Verwendung von Rasengittersteinen, Öko-Pflaster oder wasserdurchlässigen Materialien zur Wegebefestigung (z.B. sandgeschlämmte Deckschichten).

- Kompensationsmöglichkeiten

Als Kompensation kommen den Boden- und Wasserhaushalt stabilisierende Gehölzpflanzungen in Betracht.

Es werden pro 100 m² neuversiegelte Fläche ein Laubbaum oder 10 Sträucher gepflanzt, das entspricht einem Baum oder 10 Sträuchern je 170 m² angefangener Baugrundstücksfläche.

$3.360 \text{ m}^2 \text{ neuversiegelte Fläche} : 100 \text{ m}^2 = 33,6 \rightarrow$ Anpflanzung von 33 Bäumen oder 10 Sträucher für einen Baum;
 $5.600 \text{ m}^2 \text{ Baugrundstücksfläche} : 33 = 169,7 \text{ m}^2 \rightarrow$ ein Baum je 170 m² angefangene Baugrundstücksfläche

Auf versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden bzw. im Sommerhalbjahr zur Gartenbewässerung genutzt werden. Auf Grund des vorkommenden oberflächlich durchlässigen Bodenmaterials erscheint dies möglich. Die Oberbodenschicht (Mutterboden) ist bei Baumaßnahmen gesondert abzutragen und wiederzuverwenden.

4.4 Schutzgut Flora und Fauna (Arten und Biotope)

- Konfliktdarstellung und Minderung

Flora

Die zusätzlichen Baugrundstücksflächen unterliegen im Bestand derzeit der Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Flächen, gemäß Biotopschlüssel des Landes Brandenburg um intensiv genutzten Sandacker (LIS) - 09134.

Entlang der Siedlungsstraße befinden sich Einzelbäume.

Die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Farn- und Blütenpflanzen sind im Plangebiet auszuschließen.

Fauna

Die Inanspruchnahme der o. g. Biotope beeinträchtigt die vorkommende Fauna. Insbesondere sind davon Vögel und Insekten betroffen. Das Faunistische Artenspektrum ist als sehr gering einzustufen. Die wenig reichhaltige Insektenflora weist einen geringen Wert als Nahrungshabitat auf.

Streng geschützte Arten der Libellen, Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer, Schnecken und anderen Wirbellosen sind aufgrund ihrer Verbreitung und Habitatsanforderungen im Plangebiet auszuschließen.

Die Fläche des Ergänzungsgebietes weist keine besondere Eignung als Nahrungshabitat für geschützte Vogelarten der Siedlung auf.

Es verbleiben zum anderen außerhalb des Plangebietes entsprechende potentielle Nahrungsflächen, bspw. in den unmittelbar angrenzenden Waldflächen und den Gehölzstrukturen der freien Landschaft. Wesentliche Auswirkungen auf lokale Populationen dieser Vogelarten durch das Vorhaben sind zudem nicht zu erwarten, da diese Bereiche nicht betroffen sind.

Das Vorhandensein faunistischer Arten, die gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie als streng geschützt eingestuft wurden, ebenfalls auszuschließen.

- Konfliktbewertung und Kompensationsmöglichkeiten

Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wird ausgehend von der Wertigkeit dieser Biotope als geringer Verlust eingeschätzt. Der Einzelbaumbestand unterliegt der Verordnung zum Schutz von Feldhecken, Bäumen und Sträuchern des Landkreises Spree-Neiße.

Der Fauna wird in geringem Umfang Lebensraum entzogen. Es bieten sich jedoch Rückzugsmöglichkeiten in benachbarte Biotope und neue Lebensräume durch Anlage von Hausgärten mit anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern. Die Wertigkeit neu zu schaffender Biotope ist höher als die Wertigkeit der in Anspruch genommenen und daher kann auch auf einer kleineren Fläche eine Kompensation erreicht werden. Als sinnvolle Biotopneuanlagen kommen strukturreiche Pflanzungen heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher in Betracht.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

- Konfliktdarstellung

Mit den Neuversiegelungen ist räumlich begrenzt eine Beeinträchtigung des Geländeklimas verbunden. Baustoffe wirken allgemein in stärkerem Maße wärmespeichernd als etwa unversiegelter Boden mit Vegetation. Die geländeklimatischen Bedingungen werden sowohl im Temperaturverlauf als auch in der Verminderung der Luftfeuchte durch versiegelte Flächen beeinträchtigt.

- Konfliktbewertung und Kompensationsmöglichkeit

Der Eingriff auf die Schutzgüter Klima und Luft ist als sehr gering einzustufen. Die aufgelockerte Bebauung ist räumlich nicht beeinträchtigend (wie beispielsweise eine Stadtklimatik) und wirkt sich nur auf das Mikroklima in unmittelbarer Gebäudenähe aus. Zur Kompensation sollte das Plangebiet entsprechende Lücken- und Freibereiche zwischen Gebäude bzw. auch Gehölzpflanzungen aufweisen, die eine Luftzirkulation gewährleisten.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

- Konfliktdarstellung und Konfliktminderung

Mit den Möglichkeiten der Wohnbebauung wird ein mäßig strukturierter teilversiegelter Bereich umgestaltet. Dabei gehen landschaftstypische Sichtbeziehungen teilweise verloren. Die Bebauung wird sich optisch gut in den Landschaftsraum einfügen, was insbesondere durch die Beschränkung der Grundflächenzahl und die lediglich maximal zweigeschossige Bebauung erreicht wird. Dies ist speziell im Hinblick auf eine Konfliktvermeidung von Belang. Der landschaftsästhetische Charakter des Bereiches bleibt weitestgehend unverändert.

- Konfliktbewertung und Kompensationsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit der überwiegend geringen landschaftsästhetischen Wertigkeit des Bestandes ist der Eingriff als wenig schwerwiegend und ausgleichbar einzustufen. Eine landschaftsgestaltende Eingliederung der Bebauung sollte grundsätzlich durch die Pflanzung lockerer Gehölzbestände erfolgen. Hier kommen in erster Linie Obstbäume, Laubbäume als Hausbaum sowie Hecken zur Anwendung. Weiterhin sind Fassadenbegrünungen vorteilhaft.

4.7 Textliche Grünordnerische Festsetzungen

Auf der Grundlage der Bewertungen werden grünordnerische Festsetzungen in die Planzeichnung verbindlich aufgenommen.

Textliche grünordnerische Festsetzung

Je angefangene 170 m² Baugrundstück sind ein Laubbaum oder 10 Sträucher zu pflanzen.

Zur Umsetzung der Maßnahmen haben alle Bepflanzungen bis zum Abschluss der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Mindestens für die ersten drei Jahre ist eine Anwuchspflege zu gewährleisten. Bei eventuellem Verlust ist das betreffende Pflanzobjekt gemäß den Festsetzungen zu ersetzen und erneut für eine dreijährige Anwuchspflege zu sorgen.

4.8 Pflanzliste

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Malus Mill.	Apfel
Pyrus L.	Birne
Prunus L.	Kirsche
Prunus L.	Pflaume
Prunus L.	Pfirsich

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball