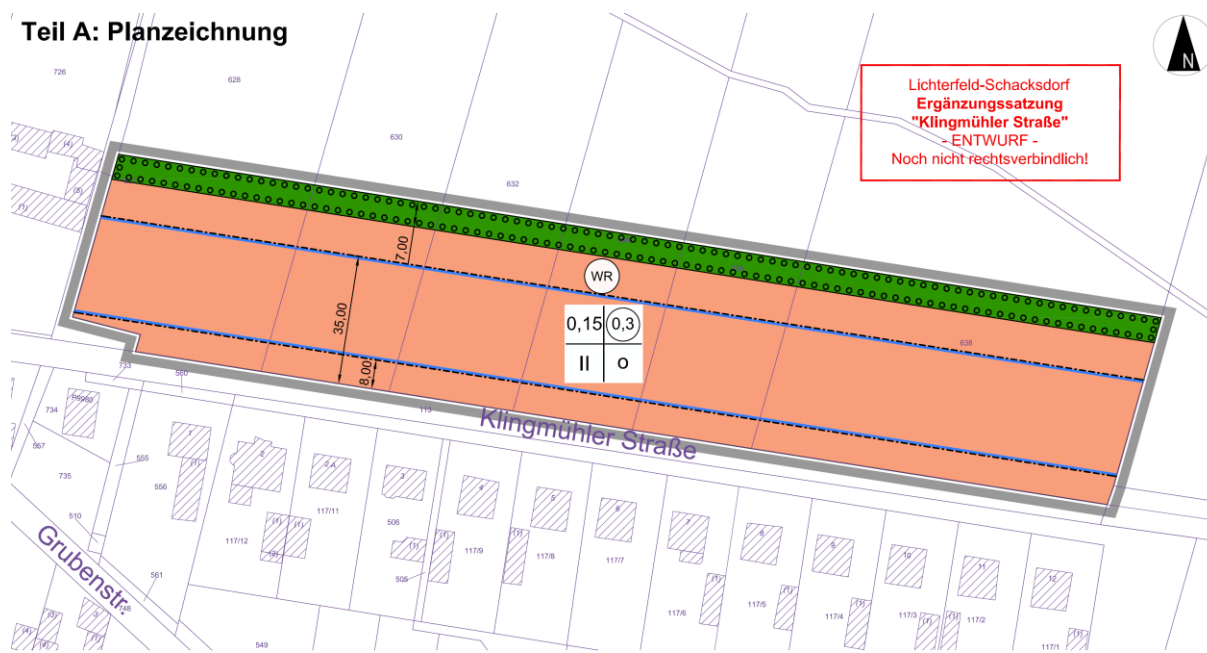


Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf

ERGÄNZUNGSSATZUNG gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- Begründung -

Teil A: Planzeichnung



Auftraggeber:



Amt Kleine Elster
Turmstraße 5
03238 Massen - Niederlausitz

Auftragnehmer:



Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Bearbeiter:
Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

Entwurf, Stand: 03.05.2018

Inhalt

1. Ausgangslage und Erforderlichkeit.....	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen	4
3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
4. Planfestsetzungen.....	6
5. Umweltauswirkungen / naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	9
6. Verfahren.....	11
7. Rechtsgrundlagen.....	11

1. Ausgangslage und Erforderlichkeit

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten (nicht durch Bebauungsplan überplanten) Ortsteils ergibt sich nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB). Gerade im Übergang zum Außenbereich (das betrifft im Besonderen kleinere Ortslagen) ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vom Außenbereich oft nicht leicht. Nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde mittels drei verschiedener Innenbereichssatzungen (1. Klarstellungssatzung; 2. Entwicklungssatzung; 3. Ergänzungssatzung) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen:

§ 34 Baugesetzbuch

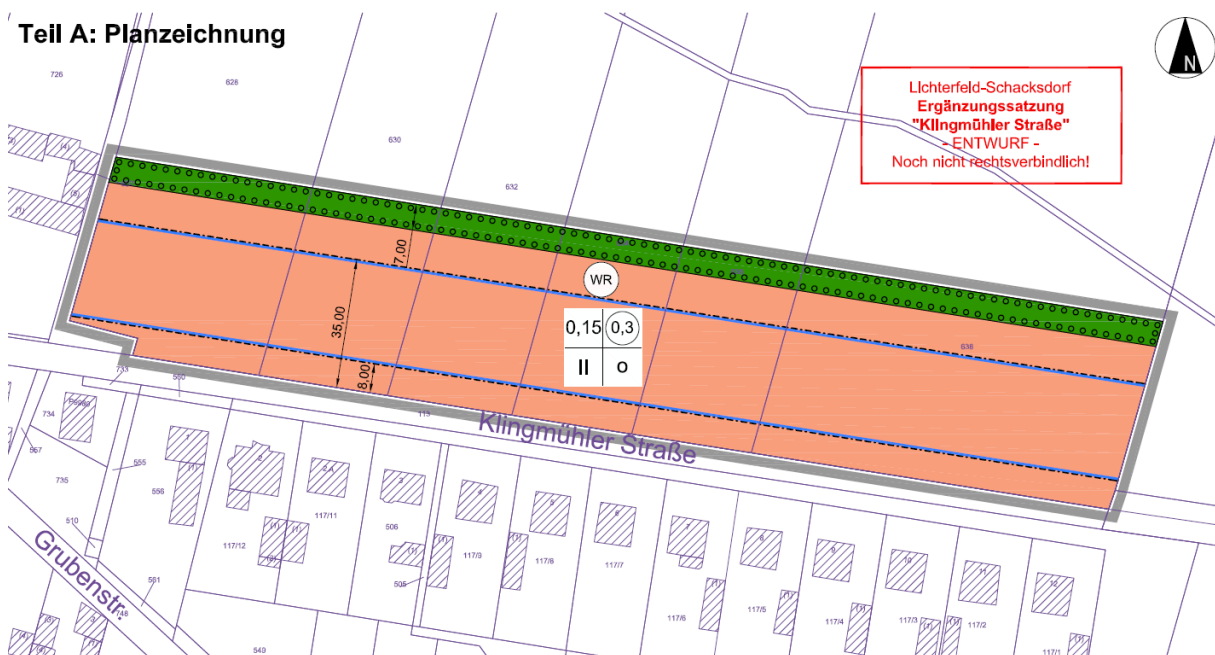
(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Im Ortsteil Lichterfeld der Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf besteht eine Nachfrage nach Bauland außerhalb von Baulücken, deren Bebaubarkeit sich bereits nach § 34 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB ergeben kann.

Vor diesem Hintergrund soll am östlichen Ortsausgang von Lichterfeld Baurecht zugunsten einer über mehrere Grundstücke reichenden Wohnnutzung neu geschaffen werden.



Die Pläne betreffen die Flurstücke 628, 630, 632, 634, 636 und 638 der Flur 2 der Gemarkung Lichterfeld. Im Flächennutzungsplan der Gemeinden des Amtes Kleine Elster sind Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Schaffung von Baurecht steht einer Gemeinde neben der Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans (neuerdings auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB) das Instrumentarium einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Verfügung. Über eine Ergänzungssatzung lassen sich einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Wie oben bereits dargestellt, müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Dies ist hier der Fall. Die einzubeziehenden Grundstücke sind sowohl durch die Bebauung südlich der Klingmühler Straße als auch durch die sich westlich des Einbeziehungsreichs anschließende Bebauung entsprechend geprägt. Durch die Einbeziehung wird die Ortslage städtebaulich vernünftig abgerundet. Der Ortseingangsbereich wird zugleich durch eine beidseitige Bebauung der Klingmühler Straße zudem städtebaulich aufgewertet werden.

Die Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf hat sich bei der Wahl zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplans und der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Ergänzungssatzung entschieden. Neben der Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot gestrichelte Linie) soll von der Möglichkeit des § 34 Abs. 5 Satz 2 Gebrauch gemacht werden, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB aufzunehmen. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche. Ferner sollen in die Satzung Festsetzungen zum Ausgleich des geplanten Eingriffs aufgenommen werden.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)¹ zu beachten sind.

Die Voraussetzungen sind allesamt gegeben.

¹ Damit sind Unfälle von sog. Seveso-III-Betrieben gemeint.

3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Anforderungen aus der Raumordnung ergeben sich einerseits aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)², andererseits aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg³. Der LEP B-B gilt bis zum in Kraft treten des aktuell in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR). Demnach ergeben sich für den Plan die im Folgenden dargestellten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bis auf weiteres wieder aus dem LEP B-B und dem LEPro 2007:

- Die Teilräume der Hauptstadtregion sollen aufeinander bezogen entwickelt werden und ihre jeweiligen teilräumlichen Stärken gegenseitig stärken (1.1 (G) Abs. 1 LEP B-B und § 1 Abs. 2 LEPro 2007)),
- die ländlichen Räume sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden (1.1 (G) Abs. 4 LEP B-B und § 1 Abs. 3 und 4, § 2 Abs. 3 LEPro 2007)),
- der Freiraum soll möglichst erhalten, die Freirauminanspruchnahme minimiert und die Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben sowie innerhalb der Gemeinden eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden (§ 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 1 und 2 LEPro sowie 4.1 (G), 4.4 (G) und 5.1 (G) LEP B-B),
- die Kulturlandschaften der Hauptstadtregion sollen als Träger der regionalen Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt bewahrt und entwickelt werden. Kulturlandschaften sollen zu Handlungsräumen einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung werden (3.1 (G) LEP B-B § 4 Abs. 1 LEPro 2007),
- durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden (§ 4 Abs. 2 LEPro 2007),
- neue Siedlungsflächen sollen unmittelbar an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen; Gewerbe- und Industrieflächen können wegen besonderer Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Erschließung hiervon abweichen (4.2 (Z) LEP B-B),
- die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (4.3 (Z) LEP B-B),
- die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in nicht-zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption von 0,5 ha pro 1.000 EW (Stand 31. Dezember 2008) möglich (4.5 (Z) Abs. 1 und 2 LEP B-B).

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186).

³ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

Insbesondere die Ziele 4.1, 4.2 und 4.5 des LEP B-B sind für die Ergänzungssatzung relevant. Die Entwicklungsfähigkeit von Wohnflächen innerhalb der Gemeinden ist durch Ziel 4.5 „gedeckt“. Danach liegt die zusätzliche Entwicklungsoption bei 0,5 ha pro 1.000 Einwohner, wobei als Bezugsgröße der Stand der Einwohnerzahl am 31. Dezember 2008 zu Grunde zu legen ist. Diese Deckelung bezieht sich jedoch nicht auf sog. Nachverdichtungspotenziale. Nach der Begründung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (S. 39) gehören zu den Nachverdichtungspotenzialen Flächen

- „im Bereich verbindlicher Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,
- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten,
- **im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB** bereits erlassener oder **zulässiger Satzungen**,
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB sowie
- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind.“

Demzufolge muss das auf dem Weg der Ergänzungssatzung in Lichterfeld zu schaffende Bauland nicht vom Entwicklungspotenzial im Amt Kleine Elster abgezogen werden.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klingmühler Straße“ sind nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine gebietsbezogenen Festlegungen getroffen worden. Die Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf ist nicht als Zentraler Ort festgelegt. Wie sich aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 05.12.2017 ergibt, besteht im Falle einer planungsrechtlichen Zulässigkeit der Ergänzungssatzung eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Hinsichtlich der Wahl der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Instrument zu Schaffung von Planungsrecht bestehen auch von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde keine grundsätzlichen Einwände.

4. Planfestsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Davon macht die Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf Gebrauch.

Städtebauliches Ziel ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln und sich dabei an der südlich der Klingmühler Straße liegenden Bebauung zu orientieren. Die Grundstücke südlich der Klingmühler Straße sind i.d.R. rund 1.000 m² groß. Die Grundflächen der Wohnhäuser liegen i.d.R. bei rund 110 m². Einige Baugrundstücke sind allerdings auch höher überbaut (bspw. Am Sandberg: Größe der Grundstücks rund 780 m², Grundfläche Wohnhaus: 130 m² = daraus ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,16 / ein ähnliches Nutzungsmaß hinsichtlich der GRZ ergibt sich auf dem Grundstück Klingmühler Straße Nr. 2). In Anlehnung an die süd-

liche Nachbarschaft soll im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine GRZ 0,15 festgesetzt werden. Es soll möglich sein, die zulässige Grundfläche um 50 vom Hundert zugunsten von Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu überschreiten.

Wie groß die überbaubare Grundstücksfläche später sein wird, hängt selbstverständlich von der späteren Größe der Baugrundstücke ab. Geht von 1.000 m² großen Grundstücken aus, von denen 800 m² als Baugrundstück und ein hinterer Streifen von rund 200 m² als private Grünfläche ausgewiesen sind, können Wohnhäuser mit einer Grundfläche von 120 m² errichtet werden.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls von der umgebenden Bebauung abgeleitet. Daher soll maximal zweigeschossig gebaut werden. Folgerichtig wird eine GFZ von 0,3 sowie eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein reine Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich hinsichtlich der vorderen und der rückwärtigen Baugrenze an der gegenüberliegenden Bebauung südlich der Klingmühler Straße. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen (vgl. auch Kap 5). Um den Umfang des planungsrechtlichen zulässigen Eingriffs zu ermitteln und Ausgleichsfestsetzungen festzulegen, wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der dieser Begründung im Anhang beigefügt ist. Im Ergebnis der Untersuchungen der beauftragten Landschaftsplanerin Elena Frecot ergab sich ein Ausgleichserfordernis, das durch folgende textliche Festsetzungen geregelt wird:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens 5 m breite Strauchhecke aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Straucharten gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Der Anteil an Dornensträuchern an den zu pflanzenden Sträuchern nach Satz 1 muss bei mindestens 50 % liegen.

2. Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18 cm) oder sind mindestens zwei Bäume 2. Ordnung (Hochstamm, Mindeststammumfang 12-14 cm) gemäß Pflanzliste B zu pflanzen.

3. Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche eine mindestens 30 m lange Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 1,5 m und einem Mindestanteil von 30% heimischer standortgerechter Straucharten gemäß Pflanzliste A anzupflanzen. Anstatt der mindestens 30 m langen Strauchhecke nach Satz 1 können auch – in Ergänzung der Pflanzpflicht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 – zwei Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste B (Hochstamm, Mindeststammumfang 12 – 14 cm) gepflanzt werden.

4. Innerhalb des reinen Wohngebiets sind Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

Pflanzliste A - Strauchpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Dornenstrauch
als Mindestqualität gilt: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe		
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	-
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	-
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	-
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	x
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	-
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	-
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	x
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	x
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose	x
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Artengruppe Wein-Rose	x
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Artengruppe Filz-Rose	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	x
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	x
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	-
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	-

Pflanzliste B - Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung	
Pflanzgröße: Hochstamm, Mindeststammumfang 18-20 cm	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
Bäume 2. Ordnung incl. Obstbäume	
Pflanzgröße: Hochstamm, Mindeststammumfang 12-14 cm	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel - möglichst alte Sorten
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Kirsche - möglichst alte Sorten
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne - möglichst alte Sorten
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Textliche Hinweise

1. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
2. Die entlang der Kreisstraße vorhandenen, nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind bei der Anordnung der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen. Einige Bäume weisen eine eingeschränkte Vitalität auf. Eine Prüfung hinsichtlich des Erhalts erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

5. Umweltauswirkungen / naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB sind auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 sowie 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Soweit vertretbar, können die Festsetzungen

auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Alternativ sind auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen möglich.

§ 1a Abs. 2 BauGB regelt die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung würden zwar weder Waldflächen noch für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen werden (im Gegenteil, Wohnbaugrundstücke sollen neu geschaffen werden). Allerdings sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen dem geplanten reinen Wohngebiet weichen. Es sind die Flächeneigentümer, die diese Entwicklung wünschen. Ihnen stehen keine innerörtlichen Alternativen zur Verfügung. Insoweit sind die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme der wenigen verbliebenen Baulücken nicht praxistauglich. Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme auch abwägungsgerecht. Sie ist zudem nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zudem als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten, weil nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg die Schaffung von Bauland im Rahmen von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu der Liste der Innenentwicklungspotenziale gehört.

Wie dargestellt, müssen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund einer Ergänzungssatzung jedoch ausgeglichen werden. Daher wurde die Landschaftsplanerin Elena Frecot mit der Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags beauftragt (siehe Anlage).

Auf Grundlage der Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden in der Ergänzungssatzung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Fachbeitrag umfasst auch eine Artenschutzpotenzialanalyse. Wegen der eingeschränkten Biotopstrukturen im Plangebiet konnte diese Analyse auf Brutvögel und die gem. FFH-Richtlinie geschützten Arten beschränkt werden. Dabei ergab sich, dass die Ackerfläche selbst keine Brutmöglichkeiten für Vogelarten der Feldflur bietet. Auch für Bodenbrüter besteht im Bereich der Straßenböschungen kein Potenzial. Im Baumbestand fanden sich keine vorjährigen Nester von Freibrütern oder Hinweise auf ein aktuelles Brutgeschehen. Auch an den Bäumen, die kleine Höhlen aufweisen, konnte kein aktuelles Brutgeschehen festgestellt werden. Vorhandene kleine Höhlen könnten grundsätzlich als Tagesquartier (Wechselquartier) für Fledermäuse geeignet sein.

Die straßenbegleitenden Zierrasen im Bereich der Flurstücke 628 bis 636 weisen für Zauneidechsen keine geeigneten Strukturen auf. Die Straßenböschung im östlichen Teil (Flurstück 638) ist stark nach Norden geneigt und von dichten Grasfluren bewachsen. Hier besteht ebenfalls kein Potenzial für die Besiedlung durch Zauneidechsen. Geeignete Habitate (Brutbäume) sind für die holzbewohnenden Käferarten Eremit, Heldbock und Scharlachkäfer nicht vorhan-

den. Der Scharlachkäfer ist darüber hinaus bisher nur im westlichen Brandenburg nachgewiesen. Bezüglich des Hirschkäfers wurden die stark in ihrer Vitalität geschwächten Linden untersucht. Hinweise auf ein Vorkommen des Hirschkäfers gab es jedoch nicht.

Vorkommen weiterer streng geschützter Arten (Anhang II und IV FFH-RL) sind aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten. Lebensräume von Amphibien sind weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung vorhanden, sodass auch Wanderungsbewegungen, welche das Plangebiet tangieren könnten, ausgeschlossen werden können.

6. Verfahren

Das Verfahren zur Ergänzungssatzung richtet sich gem. § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Daher sind sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (auch die Nachbargemeinden) zu beteiligen. Von einem frühzeitigen Beteiligungsschritt darf abgesehen werden.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).