

Begründung
Ergänzungssatzung
"Menzer Straße - Thälmannstraße -
Heerweg" im OT Dierberg
der Stadt Rheinsberg

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

Stand 07/2018

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

Tel.: 033984 - 878 0

Fax: 033984 - 878 77

mail@ortsplanung.com

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Andrea Hacker

Textverarbeitung:

Andrea Hacker

Erstellt im Auftrag der

Stadt Rheinsberg

Bau- und Bürgeramt
Dr.-Martin-Henning-Straße 33
16831 Rheinsberg

INHALT

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Plangrundlagen	4
3. Anlass	5
4. Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ...	10
5. Ziel und Zweck der Satzung	10
6. Einzelne Festsetzungen für die Ergänzungssatzung	11
7. Erschließung	11
8. Technische Infrastruktur	11
9. Belange des Denkmalschutzes	12
10. Immissionsschutz	12
11. Verfahren.....	13
12. Umweltbericht.....	13
13. Artenschutzfachliche Potentialabschätzung / Relevanzprüfung *	14
13.1 Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.....	14
13.2 Weiterer Untersuchungsbedarf.....	14
13.3 Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
13.4 Fazit	15
14. Eingriffsbewertung zur Ergänzungssatzung *	16
14.1 Eingriffsermittlung	16
14.2 Ausgleichsmaßnahmen	23
14.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	25
14.4 Textliche Festsetzungen zur Kompensation.....	26

* Erarbeitung durch das Büro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

2. Plangrundlagen

Als Plangrundlage für die Erstellung der Ergänzungssatzung dient das Automatisierte-Liegenschaftskataster (ALK) des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Ostprignitz-Ruppin für den Ortsteil Dierberg der Stadt Rheinsberg mit Stand 06/2018.

Als zusätzliches Hilfsmittel liegt ein Orthophoto vom LBGR mit Stand Befliegung 07.05.2016 zugrunde.

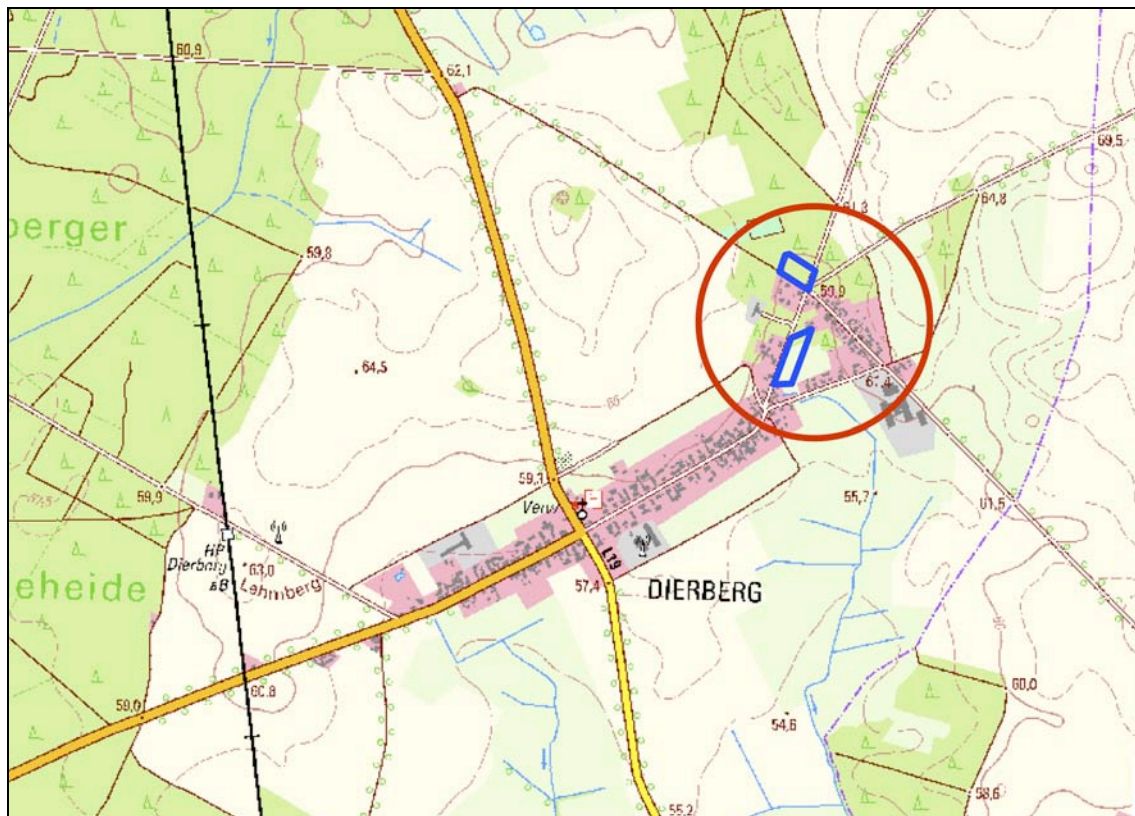


Abb.: Lage des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung für die Ortslage Dierberg

3. Anlass

Für die Ortslage Dierberg liegt seit dem 25.01.1993 eine rechtskräftige Innenbereichs- und Abrundungssatzung vor.

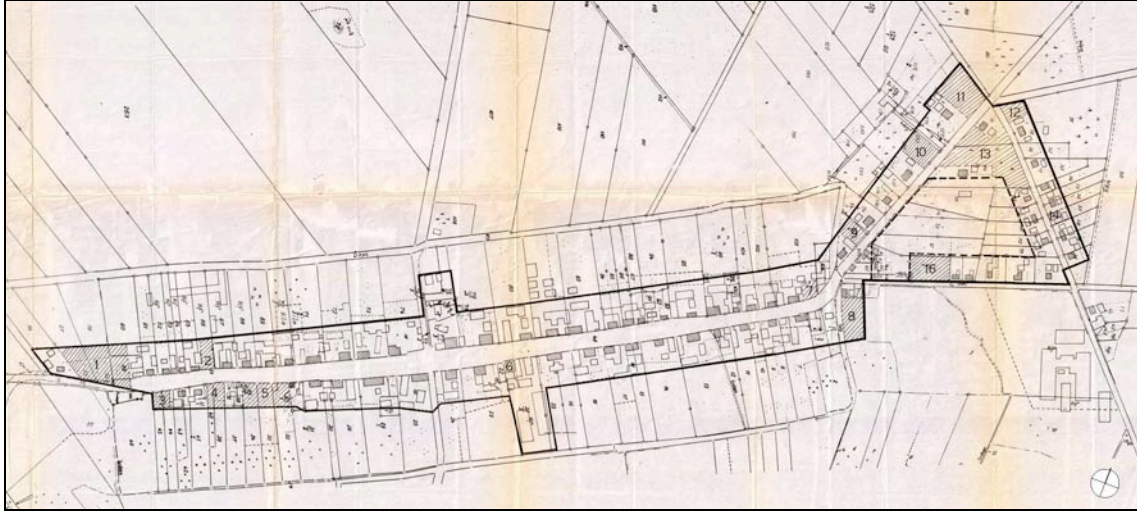


Abb.: Innenbereichs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Dierberg, Satzungsbeschluss vom 23.02.1993

Am 13.10.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rheinsberg den Satzungsbeschluss für eine Klarstellungssatzung gefasst. Die Satzung wurde am 02.04.2015 im Amtsblatt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin öffentlich bekannt gemacht.



Abb.: Klarstellungssatzung für die Ortslage Dierberg, Satzungsbeschluss vom 13.10.2014

Um Baurecht für weitere Grundstücke zu erlangen, wurde am 13.10.2014 der Aufstellungsbeschluss für eine „Abrundungssatzung“ gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.10.2016 gefasst. Die Satzung wurde öffentlich bekannt gemacht.



Abb.: Abrundungssatzung für die Ortslage Dierberg, Satzungsbeschluss vom 25.10.216

Beide Teilbereiche dieser Ergänzungssatzung waren im der Satzung aus 2016 zur Bebauung vorgesehen.

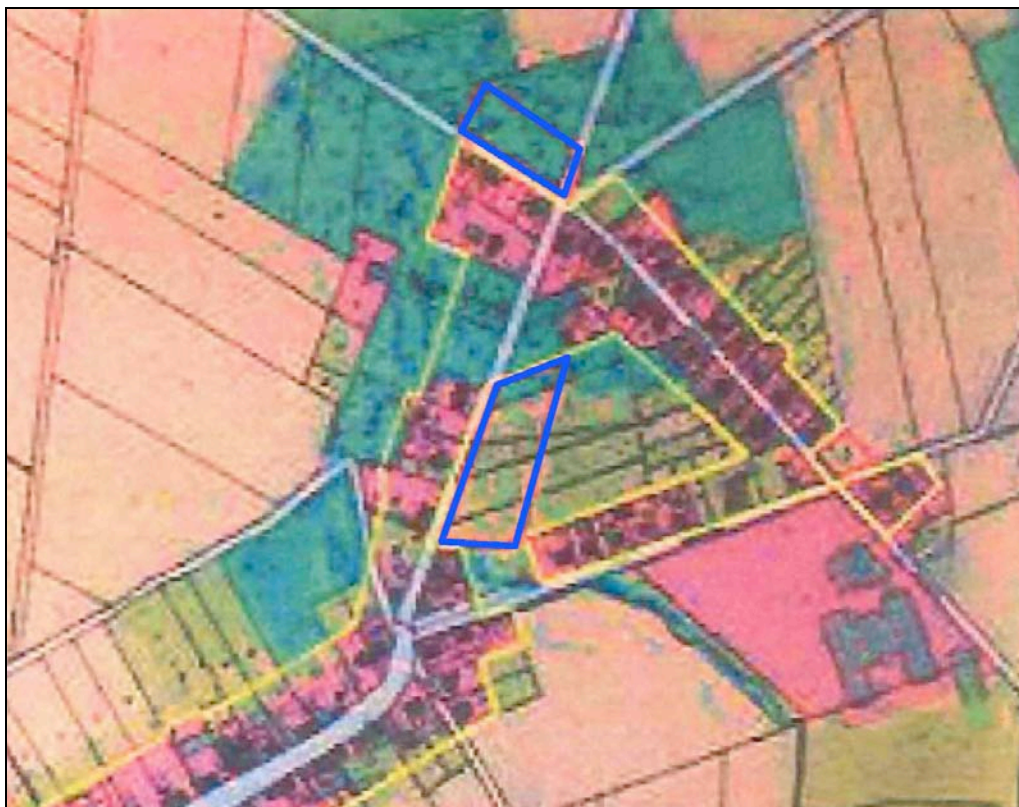


Abb.: Ausschnitt - Abrundungssatzung für die Ortslage Dierberg, Satzungsbeschluss vom 25.10.216

Die Klarstellungssatzung vom 13.10.2014 sowie die Abrundungssatzung vom 07.11.2016 werden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin nach Rücksprache im Planungsamt keine Anerkennung finden, da zunächst kein ausgefertigtes Exemplar übergeben wurde und zudem ernsthafte Zweifel an der Wirksamkeit aufgrund von erheblichen Mängeln bestehen. Die Planunterlagen entsprechen nicht den Anforderungen an Genauigkeit und Bestimmtheit.

Die bestehende Klarstellungssatzung vom 13.10.2014 wird parallel aufgehoben. Für die Abrundungssatzung wurde der Aufhebungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rheinsberg am 07.05.2018 getroffen.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Rheinsberg für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB mit der Teilfläche A am Heerweg und der Teilfläche B an der Menzer Straße.

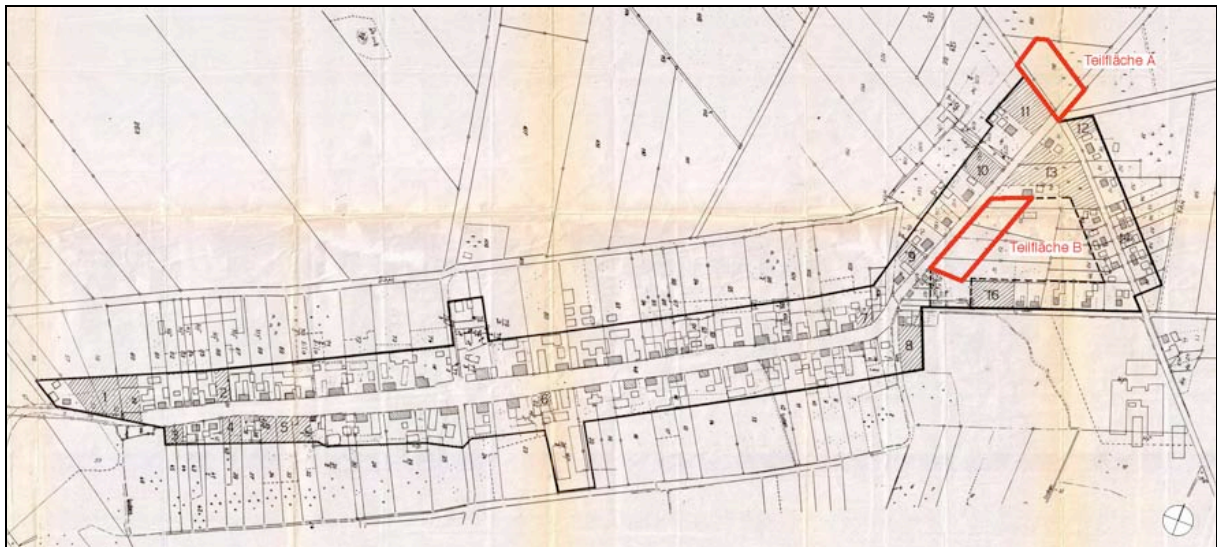


Abb.: Innenbereichs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Dierberg, Satzungsbeschluss vom 23.02.1993 mit den entsprechenden Ergänzungsflächen zur räumlichen Einordnung

Die Stadt Rheinsberg verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Menzer Straße - Thälmannstraße - Heerweg“ im OT Dierberg nunmehr das Ziel, diesen Siedlungsansatz logisch fortzuentwickeln. Dieser Siedlungsansatz hat aus Sicht der Stadt Rheinsberg ein hinreichendes Gewicht, um als Innenbereich prägend für die Ergänzungsflächen wirken zu können. Der Rahmen des „sich Einfügens“ wird aus Sicht der Stadt Rheinsberg an der Menzer Straße und dem Heerweg deutlich vorgegeben.

Ergänzungssatzung „Menzer Straße - Thälmannstraße - Heerweg“
im OT Dierberg der Stadt Rheinsberg

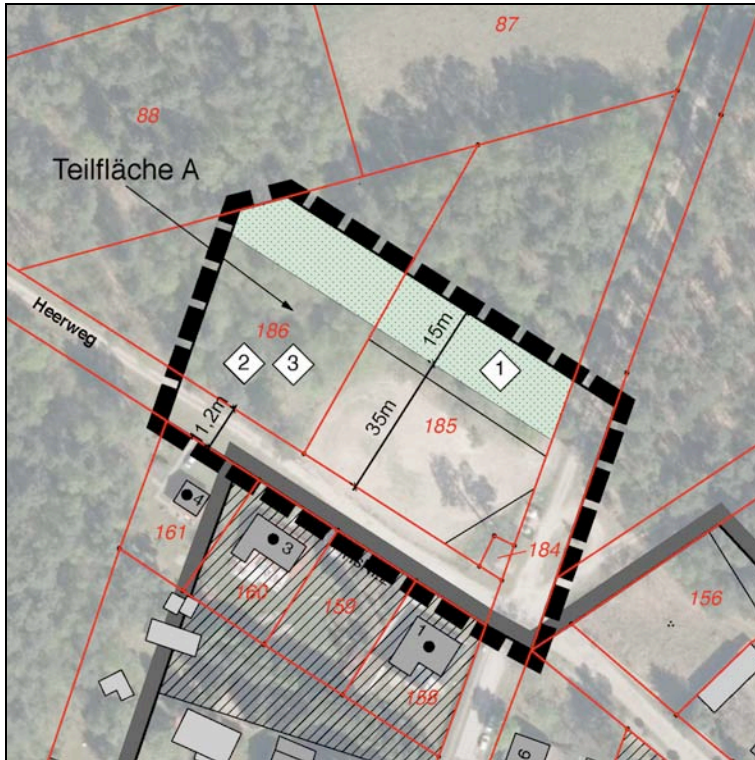


Abb.: Ergänzungssatzung für die Ortslage Dierberg, Teilfläche A am Heerweg

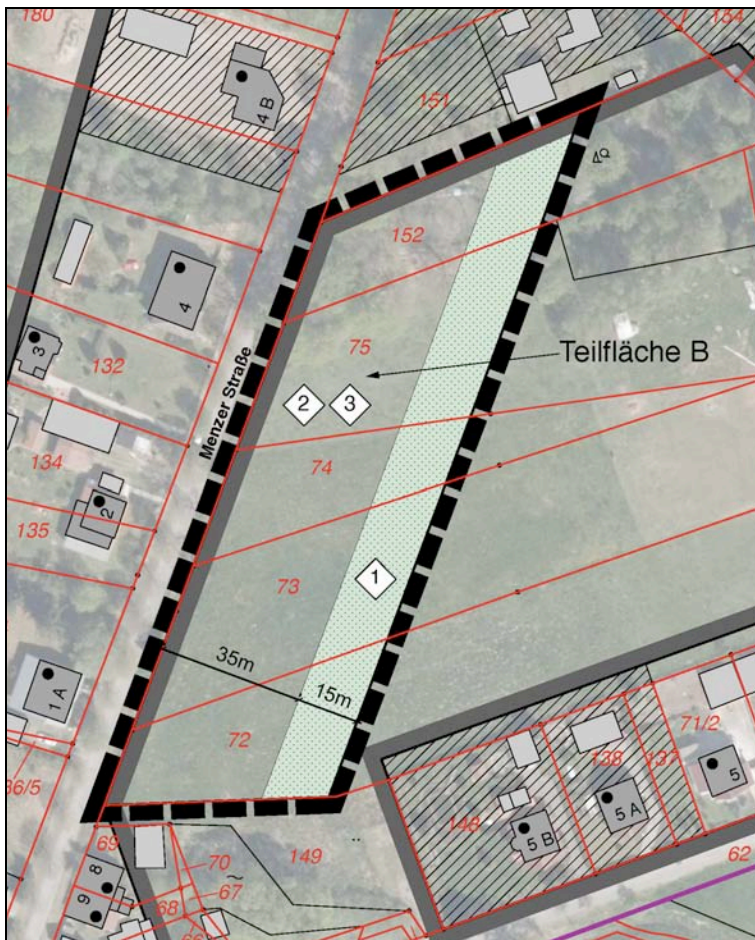


Abb.: Ergänzungssatzung für die Ortslage Dierberg, Teilfläche B an der Menzer Straße

Parallel zur Erarbeitung der Ergänzungssatzung „Menzer Straße - Thälmannstraße - Heerweg“ erfolgt die 1. Änderung der wirksamen Innenbereichs- und Abrundungssatzung aus dem Jahr 1993 im Bereich des Banzendorfer Weges.

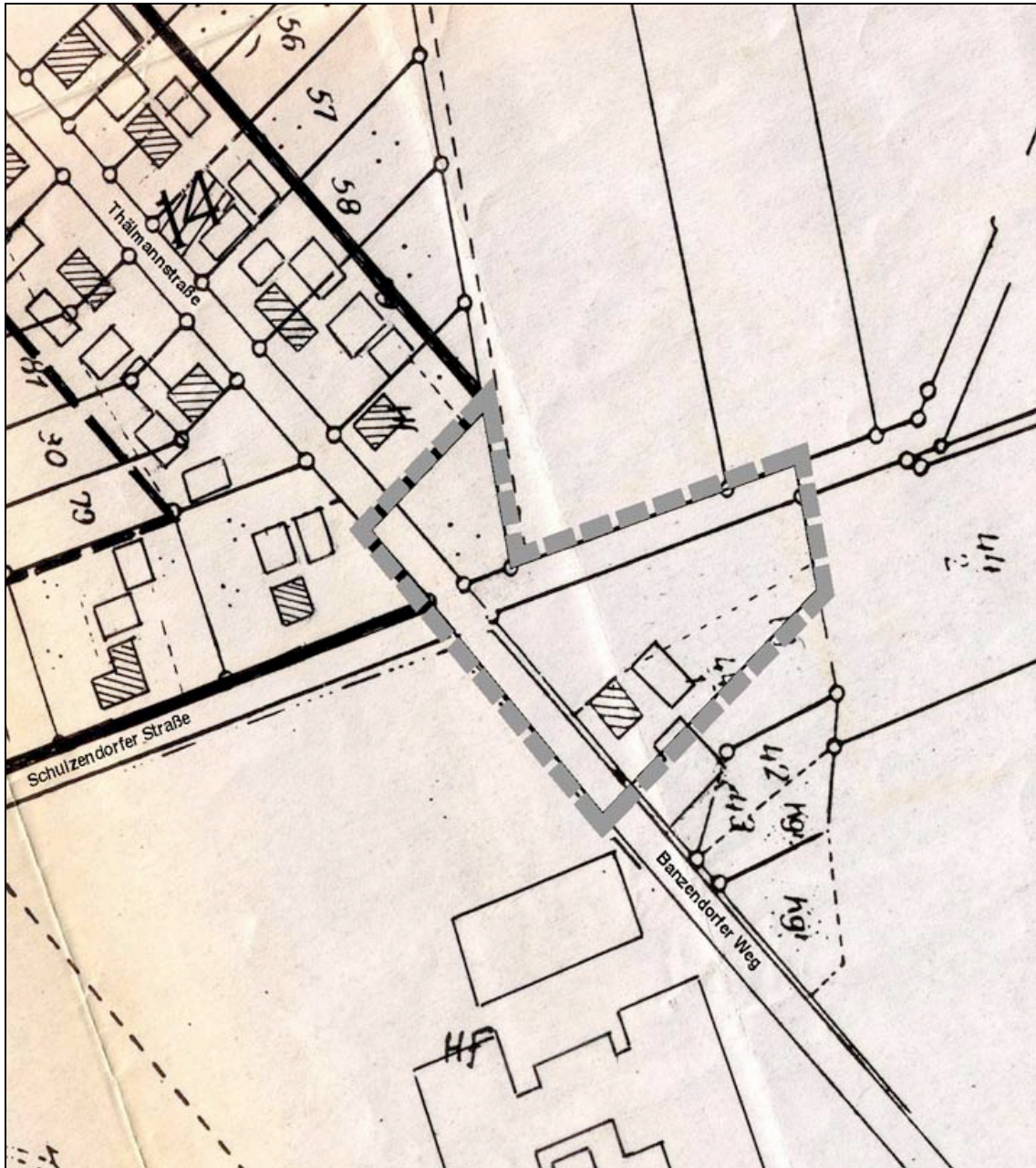


Abb.: 1. Änderung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Dierberg, Bereich Banzendorfer Weg

Für diese Änderung des bis auf eine Baulücke bebauten und insgesamt geprägten Bereiches ist kein Aufstellungsverfahren erforderlich. Nach dem Beschluss der Änderung der Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rheinsberg wird die Änderung ausgefertigt und öffentlich bekannt gemacht. Danach ist die Satzung dann wirksam.

4. Kriterien für die Abgrenzung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

In der Ergänzungssatzung legt die Kommune die nachweislich vorhandenen Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Dabei können einzelne Baulücken als zum Bebauungszusammenhang dazugehörig gewertet werden.

Die äußerste Grenze der Ergänzungsflächen ist dort festzusetzen, wo es an der entsprechenden Prägungswirkung der Bebauung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils fehlt (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, 2002, Rdn. 118).

Die Reichweite der Prägungswirkung für die Ergänzungsfläche ist nicht nach mathematisch-geografischen Maßstäben definierbar, sondern entsprechend der optisch wahrnehmbaren, siedlungsstrukturellen Gegebenheiten des Ortes festzulegen.

Die Prägungswirkung der angrenzenden Bebauung bezieht sich auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB: die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Dabei wird nicht verlangt, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig sein dürfen oder die einzubeziehenden Flächen als Bauflächen in einen Flächennutzungsplan dargestellt sind (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, 2002, Rdn. 118).

Entsprechend dieser Kriterien wurde der Satzungsbereich in seinen beiden Teilbereichen abgegrenzt.

5. Ziel und Zweck der Satzung

Ziel der Satzung ist es für die Ergänzungsbereiche an der Menzer Straße und am Heerweg Baurecht zu schaffen. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt ist. Es sollen damit Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die ortsübliche Erschließung der Flächen kann als gesichert angesehen werden.

Die Ergänzungsbereiche befinden sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage. Das Plangebiet wird durch die angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücke geprägt. Diese sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und Nebengebäuden bebaut. Dabei stehen die Wohngebäude überwiegend mit ihrer Traufseite in direktem Bezug zur Straße. Die Nebengebäude stehen in der Regel zurückgesetzt zum Hauptgebäude. Eine unangemessene Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich kann somit ausgeschlossen werden. Gleichzeitig kann so eine eher dörfliche Bebauung in einer Tiefe von ca. 35 m erreicht werden. Die Ergänzungsflächen sind durch die nähere Umgebung hinreichend geprägt.

Zur Kompensation des Eingriffs wurden Festsetzungen für die Ergänzungsflächen und die festgesetzten Grünfläche getroffen (siehe hierzu Kapitel 13 und Kapitel 14 dieser Begründung).

6. Einzelne Festsetzungen für die Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB einzelne Festsetzungen für die Ergänzungssatzung u.a. nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hier- von macht die Stadt Rheinsberg Gebrauch. Dies bezieht sich auf die Eingriffsregelung (siehe Kapitel 14).

Zudem wurde in der Tiefe der Ergänzungsflächen in beiden Teilbereichen eine private Grünflä- che in einer Tiefe von 15 m festgesetzt, um die Bebauung in einer ortsüblichen Bautiefe zu er- halten und so ein relativ homogenes Ortsbild zu bewahren.

7. Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes wird durch die Bundesstraße B 122, die von Neuruppin nach Rheinsberg führt, gesichert.

Die Erschließung der zwei Ergänzungsbereiche erfolgt über die innerörtlichen Straßen. Das Ge- biet mit der Menzer Straße und der Thälmannstraße sowie dem Heerweg kann verkehrlich als ortsüblich erschlossen gelten. Die vorliegende Breite der Verkehrsflurstücke ist hinreichend.

8. Technische Infrastruktur

Strom / Gas

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Strom wird durch die e.on edis AG über die im o.g. Verkehrsraum befindlichen Leitungen gesichert.

Trinkwasser / Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Servicebetrieb Rheinsberg.

Besondere Belastungen des Trinkwassernetzes durch Entnahmen von im Plangebiet angesie- delten Nutzungen werden nicht erwartet. Überdurchschnittliche Trinkwasserentnahmen sind nicht vorgesehen.

Das Abwasser ist entsprechend der Satzung des Servicebetriebes Rheinsberg in der Ortslage mobil oder in Kleinkläranlagen zu entsorgen.

Regenwasser

Gemäß § 54 Abs. 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) darf "die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung (...) nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist."

Entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG ist, "soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen (...), Niederschlagswasser zu versickern." Der hohe bestehende und zulässig bleibende Versiegelungsgrad wird eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht ohne besondere Anlagen ermöglichen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin.

9. Belange des Denkmalschutzes

In der Ortslage Dierberg befindet sich das geschützte Bodendenkmal Nr. 100296 "Dorfkern Neuzeit, Kirche Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter" (Flur 2). Das Bodendenkmal berührt das Satzungsgebiet nicht.

Desweiteren ist entsprechend der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit Stand 31.12.2017 das Baudenkmal "Dorfkirche" bekannt.

Da bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die Festsetzungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" zu beachten. Danach sind Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä., die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Weiter sind entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind nach § 11 und § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

10. Immissionsschutz

Die lokalen Straßen sind nur schwach belastet. Eine beeinträchtigende Wirkung auf die Ergänzungsfläche kann ausgeschlossen werden. Auch von der Bundesstraße B 122 sind aus Sicht der Stadt Rheinsberg keine größeren Immissionen erkennbar, da die Geschwindigkeit in diesem innerörtlichen Bereich auf 50 km/h beschränkt ist.

Aufgrund des beachtlichen Bestandes an Wohnbauten, kann der geplanten Wohnnutzung in der Ergänzungsfläche kein höherer Schutzstatus zuerkannt werden, als der bereits für den Bestand gilt. Zudem ist die Innenbereichs- und Abrundungssatzung wirksam und wird durch dieses Verfahren materiell nicht geändert.

11. Verfahren

Die Erstellung von Ergänzungssatzungen erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB über § 13 BauGB.

Durch das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB kann, wie im vorliegenden Fall, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Für diese Satzung soll die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Daher wurde bei der Bekanntmachung der Offenlegung darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.

12. Umweltbericht

Mit dieser Satzung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe von Arten umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass auf die Umweltprüfung verzichtet wird. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass sowohl die Umweltprüfung als auch die Eingriffs-Ausgleichsregelung in die Satzung eingestellt wurden.

13. Artenschutzfachliche Potentialabschätzung / Relevanzprüfung *

13.1 Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

Für das Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. So bedarf es der Feststellung, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden können und bei Eintreten, ob sich diese durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) und/oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG vermeiden lassen.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift u.a. für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV immer dann, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen. Weiterhin ist zu prüfen, ob ebenfalls Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Tötungsverbot“) oder § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störungsverbot“) durch das Vorhaben berührt werden. Die entsprechenden Arten bzw. Artengruppen werden nachfolgend aufgeführt.

Brutvögel

Nachfolgend soll beurteilt werden, ob die entsprechenden Verbotstatbestände durch das Vorhaben berührt werden, und wenn ja, ob sie ggf. durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden können.

Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Verbote durch das Vorhaben (Teilflächen A + B) potentiell durch folgende Maßnahmen ausgelöst werden:

1. Potentielle Tötung von Einzeltieren bei Fällmaßnahmen zur Brutzeit.

Der unter Punkt Nr. 1 genannte Verbotstatbestand kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.

Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Ein unmittelbarer Verlust von Brut- und Niststätten europäischer Vogelarten bzw. dem Verlust von ganzen Revieren kann nach Einschätzung des Autors nicht erfolgen.

13.2 Weiterer Untersuchungsbedarf

Die durchgeführten Erfassungen können als vollständig angesehen werden. Sie wurden nach aktueller, allgemein anerkannter Methodik durchgeführt. Erkenntnislücken oder ein weiterer Untersuchungsbedarf werden aufgrund der gegebenen, stark anthropogen bzw. siedlungsnah beeinflussten Habitatbedingungen nicht gesehen.

13.3 Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als für das Vorhaben relevante streng geschützte Artengruppe konnte nach Auswertung der Erfassungen bzw. der Habitatanalyse nur die Artengruppe der Brutvögel herausgestellt werden.

Brutvögel

Aufgrund der weitgehenden Beibehaltung der Nutzungsart und -intensität wird nicht von anlagenbedingt wirkenden Revierverlusten ausgegangen. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Gehölzschnittmaßnahmen, die mögliche Brutstätten im Bereich von Gehölzen beeinträchtigen könnten, sind nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

13.4 Fazit

Das Vorhabengebiet bietet aufgrund seiner anthropogenen Vornutzung nur stark begrenzte Habitatbedingungen für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten an. Zur Einschätzung, ob mögliche Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vorliegen, erfolgten 2018 Untersuchungen zu den Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien sowie eine Habitatanalyse von weiteren Artengruppen.

Im Ergebnis gelangen als einzige streng geschützte Artengruppe Nachweise von Brutvögeln innerhalb des B-Plangebiets. Aufgrund der gegebenen, anthropogen beeinflussten Nutzungsart und -intensität, die in ähnlicher Weise fortgeführt werden soll, konnten jedoch keine anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung für Brutvogelarten abgeleitet werden.

Baubedingte Störungen sind bei Fällungen / Rodungen von Gehölzen zur Brutzeit möglich. Diese können jedoch durch die Festlegung einer Bauzeitenbeschränkung vermieden werden.

14. Eingriffsbewertung zur Ergänzungssatzung *

14.1 Eingriffsermittlung

Die Konfliktbetrachtung erfolgt schutzgutbezogen. Grundlage der Eingriffsermittlung sind die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Land Brandenburg (HVE 2009).

Planungsziel

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

Als Grundlage für die Ermittlung des möglichen Versiegelungsgrades innerhalb der Ergänzungsflächen wurde die vorhandene ortsübliche Bebauung herangezogen. Hierfür wurde der prozentuale Anteil pro überbauter Grundstücksfläche durch eingemessene Wohngebäude und Nebengebäude innerhalb der Innenbereichssatzung im Bereich der Teilflächen ermittelt.

Folgende Flurstücke wurden herangezogen:

Teilfläche A: 158, 160

Teilfläche B: 182, 132, 134, 135, 136/4

Es ergeben sich folgende Versiegelungsflächen bzw. folgender prozentual anzusetzender Versiegelungsgrad.

Tab. Ermittlung des Versiegelungsgrades

Flurstück	Fläche Grundstück innerhalb Plangebiet (m ²)	Versiegelte Fläche je Grundstück Bestand (m ²)	Versiegelungsgrad (%)
Teilfläche A - Heerstraße			
158	758	138	18
160	740	115	16
Teilfläche B - Menzer Straße			
182	1.341	248	18
132	1.013	87	9
134 / 135	1.785	382	21
136/4	1.745	257	15
		Mittel:	16

Da die künftige Bebauung der ortsüblichen Siedlungsstruktur entsprechen soll, wird somit ein **gemittelter Wert von 0,2 %** der zu bebauenden Ergänzungsflächen A und B für die weitere Ermittlung der Neuversiegelung zu Grunde gelegt.

Maßgebend zur Ermittlung der Grundstücksfläche sind die Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung.

Flächenbilanz der möglichen Überbauung bezogen auf Biotoptypen (Ergänzungsflächen)

Tab. Biotopbezogene Bilanzierung

Biotoptyp Bestand	Fläche in m²	versiegelbare bzw. überbau- bare Fläche¹
Teilfläche A - Heerstraße²		
Einjährige Ruderalflur	1.572	314
Kiefernhorst	1.542	308
<i>Zwischensumme</i>	<i>3.114</i>	<i>622</i>
Teilfläche B - Menzer Straße²		
Intensivgrasland frischer Standorte, mit Kräutern	4.129	826
Dorflage Dierberg (waldar- tige Ausprägung)	1.385	277
<i>Zwischensumme</i>	<i>5.514</i>	<i>1.103</i>
Summe	8.628	1.725

¹ ermittelter ortsüblicher Versiegelungsgrad von 20 Prozent

² Flächenermittlung ohne festgesetzte Grünflächen (beide Teilflächen)

Die grünordnerischen Maßnahmen in den geplanten Baugebieten sollen den Eingriff, welcher durch die Bebauung entstehen wird, minimieren oder ausgleichen bzw. ersetzen.

Die umzusetzenden Maßnahmen sollen dazu dienen, den Bebauungsstandort so in das Umfeld einzubinden, dass möglichst eine Vielzahl ökologischer Funktionen erhalten bleibt oder aktiviert wird.

Im vorliegenden Fall wird es sich nach der Bebauung um eine Zunahme von Baukörpern teilweise im Übergang zur bisher freien bzw. bewaldeten Landschaft handeln (Teilfläche A). Im Bereich der Teilfläche B werden zwar innerörtliche Flächen in Form einer Lückenschließung überbaut, jedoch handelt es sich nicht um wertarme Grünlandflächen mit entsprechenden ökologischen Funktionen (z.B. Nahrungsfläche für Vogelarten).

Eine Möglichkeit der Verbesserung der Verhältnisse stellen heckenähnliche Pflanzungen sowie Baumpflanzungen dar. Sie bieten auf engstem Raum die größte Vielfalt an Kleinstandorten (KAULE 1991), zumal sie ein eigenes, in sich weiter differenziertes Kleinklima besitzen. Der mögliche Artenreichtum resultiert aus der Strukturvielfalt des Aufbaus mit seiner großen Oberfläche und der Vielzahl an Nischen und Schlupfwinkeln. In der Funktion als Nahrungshabitat werden solche Flächen von Pflanzenfressern und -saugern (z.B. Schmetterlinge, Blattläuse, Blattkäfer, Blattwespen, Wanzen, Zikaden und Schnecken) aufgesucht. Schmetterlinge, Käfer, Bienen u. a. Insektenarten nutzen Blüten der Gehölze und Stauden, um Pollen und Nektar zu sammeln. Zahlreiche einheimische Vogelarten, aber auch Durchzügler und Wintergäste nutzen nicht nur das vielseitige animalische Nahrungsangebot in Form von Insekten oder deren Entwicklungsstadien sondern auch das vor allem im Sommer und Herbst reiche Angebot an Früchten der Bäume und Sträucher. Das umfangreiche Insektenangebot wird nicht nur von Vögeln

sondern auch von Säugetieren wie dem Igel oder Vertretern der Spitzmausarten sowie Lurchen, wie der als Nahrungsquelle genutzt. Außerdem kann eine über die gesamte Grundstückslänge verlaufende heckenartige Pflanzung die Passierbarkeit für viele Kleintierarten (Biotopverbund) sichern.

Mit einer „durchgehenden“ naturnahen Hecke entlang der Grundstücksgrenzen lässt sich bereits eine gute Durchgrünung der Bauflächen erzielen. Somit entsteht auch innerhalb des Baugebietes eine gewisse kleinräumige Vernetzung. Diese Hecken sollen sich zum überwiegenden Teil aus Elementen der PNV zusammensetzen (Sicherung der ökologischen Grundfunktionen), einzelne, eingestreute Zierstraucharten sind ebenfalls möglich (siehe textl. Festsetzungen). Außerdem sind auf jedem Grundstück Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

Das Landschaftsbild wird aufgrund der Einbindung in die bestehende Ortslage von Dierberg zumindest nicht derart nachhaltig beeinträchtigt, dass gesonderter Ersatz nötig wird.

Die folgende Tabelle zeigt die geplanten Maßnahmen zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf:

Tab. Eingriffsbilanzierung

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNG/ KONFLIKT	VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ = E/A	MASSNAHME
Arten und Biotope	Versiegelung und Überbauung auf den Bauflächen, zu kompensierende Fläche 1.725 m²	E/A 1	<p>Eingrünung der geplanten Innen- u. Außengrenzen zu 50 % (außer Grenze zu Grünfläche; vgl. E/A 3).</p> <p>2,0 m Breite mit einem 1,0 m breiten Brache- / Grünstreifen.</p> <p>Teilfläche A: 90 lfdm Teilfläche B: 185 lfdm insgesamt etwa 275 lfdm freiwachsende Hecke mit mind. 2 m Pflanzbreite, mit zus. 1,0 m breiten vorgelagerten Grünstreifen</p> <p>275 lfdm x 3,0 m = 825 m²</p> <p>(Anrechnung 1:2 = 413 m²)</p> <p>verbleibende Fläche zur Kompensation:</p> <p style="text-align: right;"><u>1.313 m²</u></p>
		E/A 2	<p>Pflanzung von 21 heimischen Obstbäumen (3 je Grundstück) auf den unverbauten Grundstücken der Ergänzungsflächen (Qualität H 2xv. o.B.).</p> <p>21 x 25 m² Anrechnung = 525 m²</p> <p>verbleibender Flächenwert für eine weitere Maßnahme:</p> <p style="text-align: right;"><u>788 m²</u></p>

Ergänzungssatzung „Menzer Straße - Thälmannstraße - Heerweg“
im OT Dierberg der Stadt Rheinsberg

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNG/ KONFLIKT	VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ = E/A	MASSNAHME
		E 3	<p>Anpflanzung von Baum-/ Strauchhecken auf rund 65 % der Länge der festgesetzten Grünflächen (Breite der Hecke je 10 m). Die übrigen Flächenanteile der festgesetzten Grünflächen sollen dauerhaft als Grünlandbrache entwickelt bzw. gepflegt werden (Teilgebiete A u. B).</p> <p><u>Teilgebiet A:</u> ca. 55 lfdm Hecke (550 m²) ca. 760 m² Grünlandbrache</p> <p><u>Teilgebiet B:</u> ca. 105 lfdm Hecke (1.050 m²) ca. 1.450 m² Grünlandbrache</p> <p>Anrechnung (0,5 gem. HVE): 1.600 lfdm x 0,5 m = ca. 800 m²</p> <p>Verbleibender Rest: 0 m²</p>
	Beseitigung von Gehölzen	V/M 1 Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres	Im Bereich der Flurstücke 152 des Ergänzungsgebiets B bzw. 185 u. 186 des Ergänzungsgebiets A kann es bei geplanten Baumaßnahmen zu Fällungen von Bäumen (vornehmlich Kiefer, Buche) kommen. Entsprechend zu fällende Bäume sind bei einer geplanten Bebauung gem. der Baumschutzverordnung OPR gesondert zu bilanzieren und auszugleichen.

Ergänzungssatzung „Menzer Straße - Thälmannstraße - Heerweg“
im OT Dierberg der Stadt Rheinsberg

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNG/ KONFLIKT	VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ = E/A	MASSNAHME
Boden	Versiegelung und Überbauung auf den Bau- und Verkehrsflächen	E/A	siehe Arten und Biotope, E/A 1 bis 3
	Beeinträchtigung des Bodens durch Bautätigkeit und Inanspruchnahme als Lagerfläche u.ä.	M/V	Einhaltung der DIN 18915, Bodenbearbeitung, Trennung des Mutterbodens vom Unterboden, Wiederverwendung des Mutterbodens zur Herstellung von Vegetationsflächen, mechanische Lockerung aller nicht überbauten Flächen
	Lagerung gefährlicher Stoffe (z.B. Heizöle etc.)	M/V	keine Lagerung von bodengefährdenden Materialien auf unversiegelten Flächen, Einhaltung der techn. Vorgaben während der Bau- und Betreiberphase, bei Einhaltung keine Gefährdung zu erwarten,
	Anreicherung des Bodens mit Schadstoffen durch Leckagen während der Bau- und Betreiberphase	V/M	Sicherung ordnungsgemäßer Maschinenzustände während der Bau- und Betreiberphase
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch flächige Versiegelung und Überbauung siehe Arten und Biotope	M	Anfallendes Regenwasser ist auf dem Gelände zu versickern, durch die relativ geringe Baudichte stehen genügend Flächen zur Verfügung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen für Container und Wege
	Verunreinigung des Grundwassers durch Leckagen oder Ablagerungen	V/M	Ordnungsgemäßer Umgang und sachgerechte Lagerung von wassergefährdeten Stoffen, bei Einhaltung techn. Anforderungen keine Beeinträchtigung zu erwarten. siehe BODEN
Klima	Beseitigung von Kaltluftbildungsflächen siehe Arten und Biotope	E/A 1-2	Sicherung klimatischer Grundfunktionen durch Hecken- und Baumpflanzungen - siehe Arten und Biotope

Ergänzungssatzung „Menzer Straße - Thälmannstraße - Heerweg“
im OT Dierberg der Stadt Rheinsberg

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNG/ KONFLIKT	VERMEIDUNG = V MINIMIERUNG = M AUSGLEICH/ ERSATZ = E/A	MASSNAHME
Landschaftsbild	Veränderung der Landschaftsstruktur durch Bebauung	M	Abpflanzung der Grundstücksgrenzen mit Hecken sowie Grundstücke mit Einzelbäumen zur Eingrünung des Baugebietes und Festsetzung von Gehölzpflanzungen, siehe Arten und Biotope E/A 1 bis 3

14.2 Ausgleichsmaßnahmen

E/A 1 - Eingrünung der Ergänzungsflächen der geplanten Innen- u. Außengrenzen

Länge der Heckenpflanzung: 275 lfdm (Teilfläche A: 90 lfdm, Teilfläche B: 185 lfdm); Bepflanzung der Grenzen (außer Grenze zur privaten Grünfläche (vgl. E/A 3) zu 50 %

Ausprägung: 2-reihig mit einem vorgelagerten 1,0 m breiten Grünstreifen

Qualität: verpflanzter Strauch, 100-150 cm

Zu verwendende Arten:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Coryllus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Flieder	Syringa vulgaris
Gem. Schneeball	Viburnus opulus

E/A 2 - Einzelbaumpflanzung mit Obstbäumen auf den unverbauten Flächen der Ergänzungsflächen A u. B

Anzahl der Bäume: insgesamt sind max. 21 Bäume (2-3 je Baugrundstück) auf beiden Ergänzungsflächen möglich bzw. sinnvoll.

Ausprägung: Einzelbaumpflanzung mit Baumschutz

Qualität: Hochstamm, 2xv. 10-12, ohne Ballen

Zu verwendende alte heimische Arten bzw. Sorten:

Pflaume / Zwetschge

zu verwendende Sorten:

Schöne von Löwen

Bauernpflaume

Birnen

zu verwendende Sorten:

Gute Luise

Alexander Lukas

Conference

Dr. Jules Guyot

Gellerts Butterbirne

Äpfel

zu verwendende Sorten:

Alkmene
Berlepsch
Roter Boskoop
Danziger Kantapfel
Pommerscher Krummstiel
Roter Bellefleur

E/A 3 - Anlage einer Baum- Strauchhecke mit dauerhaftem extensivem Grünland

Länge der Heckenpflanzung:

Teilgebiet A: 55 lfdm Hecke (550 m²), 760 m² Grünlandbrache

Teilgebiet B: 105 lfdm Hecke (1.050 m²), 1.450 m² Grünlandbrache

Ausprägung: Anpflanzung von Baum-/ Strauchhecken, dreireihig, auf ca. 65 % der Länge der festgesetzten Grünflächen (Breite der Hecke je 10 m). Die übrigen Flächenanteile der festgesetzten Grünflächen sollen dauerhaft als Grünlandbrache entwickelt bzw. gepflegt werden (Teilgebiete A u. B).

Qualität: verpflanzter Strauch, 100-150 cm, Heister ohne Ballen, 100-125 cm

Anzahl der Gehölze:

Teilgebiet A: 15 Heister (5 Stck je Pflanzreihe), 60 Sträucher (20 je Pflanzreihe)

Teilgebiet B: 30 Heister (10 Stck je Pflanzreihe), 120 Sträucher (40 je Pflanzreihe)

Zu verwendende Arten:

Sträucher:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Coryllus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Gem. Hartriegel	Cornus sanguinea
Gem. Schneeball	Viburnus opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Bäume:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

Ausbildung der Pflanzung, Gehölzschutz, Pflege

Anlage von mehreren, unterschiedlich langen, dreireihigen Gehölzgruppen. Insgesamt ist die Gehölzfläche 550 m² (Teilgebiet A) bzw. 1.050 m² (Teilgebiet B) zu pflanzen. Die Heister sind in kleinen Gruppen von 2-3 Bäumen zu pflanzen, die Sträucher vor bzw. nach den Baumgruppen. Der Pflanzabstand beträgt bei Bäumen mind. 2,5 m, bei Sträuchern ca. 1,5 m. Die Pflanzung ist in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung durch eine Fertigstellungspflege sowie Entwicklungspflege zu pflegen. Die Gehölze sind in den ersten 3-5 Jahren durch einen Verbisschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen. Die unbepflanzten Flächen der festgesetzten Grünfläche sind dauerhaft als Grünlandbrache extensiv zu nutzen. Je Vegetationszeit sind maximal 2 Schnitte zulässig. Zwischen dem Grünstreifen und der Außengrenze sind alle 20 m Holzpfähle zu setzen, die die Fläche kennzeichnen soll.

Kostenschätzung

Folgende Kosten sind für die geplante Pflanzung einzukalkulieren:

Pflanzenlieferung / Pflanzung

Bäume (Qualität Heister 2xv 100-125 oB) 45 x 10,00 € = 450,00 €
Sträucher (Qualität verpfl. Str. 100-150) 180 x 5,00 € = 900,00 €

Baumschutz / Pflege

Verbisschutzzaun (320 lfdm x 8 €) 2.560,00 €
sonstige Arbeiten sowie Pflege (3 Jahre) 1.500,00 €
Summe netto **5.410,00 €**

14.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Nebenbestimmungen

Artengruppe Brutvögel

V/M 1 - Regelung der Fällzeit von Gehölzen

Für potentiell vorkommende Arten mit jährlich wechselnden Brutstätten ist eine Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

14.4 Textliche Festsetzungen zur Kompensation

1. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind auf 2/3 ihrer Länge 10 m breite heckenartige Gehölzpflanzungen mit Arten der Pflanzenliste C anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alle nicht bepflanzten Flächen der privaten Grünfläche sind als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)
2. Von der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke (ausgenommen die Grenze zur privaten Grünfläche) der Ergänzungsflächen A und B sind zu 50 % ihrer Gesamtlänge mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Die Mindestbreite der Pflanzfläche für die Hecke beträgt 2,00 m. Die Sträucher sind mit mindestens 1,0 Stck / lfdm Hecke mit Arten der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen der Hecke und den Außengrenzen der Baugrundstücke der Ergänzungssatzung ist ein 1,00 m breiter Streifen als extensiv genutzte Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)
3. Je angefangene 400 qm der Gesamtgrundstücksfläche der Bauflächen der Ergänzungsflächen ist 1 Obstbaum der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergibt die Multiplikation eine nicht ganze Zahl, ist auf die jeweils nächsthöhere ganze Baumanzahl aufzurunden. (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)

Pflanzenliste A:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Coryllus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Flieder	Syringa vulgaris
Gem. Schneeball	Viburnus opulus

Pflanzenliste B:

Pflaume / Zwetschge

Schöne von Löwen
Bauernpflaume

Birnen

Gute Luise
Alexander Lukas
Conference
Dr. Jules Guyot
Gellerts Butterbirne

Äpfel

Alkmene
Berlepsch
Roter Boskoop
Danziger Kantapfel
Pommerscher Krummstiel
Roter Bellefleur

Pflanzenliste C:

Sträucher:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Coryllus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Gem. Hartriegel	Cornus sanguinea
Gem. Schneeball	Viburnus opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Bäume:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata