

# **Ergänzungssatzung Hohes Ende im Ortsteil Wustrau-Altfrisesack der Gemeinde Fehrbellin**

## **Satzung über die Einbeziehung von Flächen zur Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Fehrbellin vom 28.06.2018 folgende Satzung im Ortsteil Wustrau-Altfrisesack erlassen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das bereits bebaute Flurstück 95 der Flur 4 der Gemarkung Wustrau gehört zum bereits per Satzung festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit den Flurstücken 96, 97, 100 und 512 teilweise (Wegefläche) der Flur 4 der Gemarkung Wustrau wird festgesetzt, dass diese bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wustrau-Altfrisesack als Ergänzungsfläche einbezogen wird. Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB neu in den Innenbereich einbezogene Fläche befindet sich innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie. Die Planzeichnung 1 : 1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Festsetzung von Baugrenzen und Nebenanlagen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen auf den Flächen mit Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölze nicht gebaut werden.

Auf der Südostseite der festgesetzten Baugrenzen ist eine Überschreitung von Gebäudeteilen, baulichen Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung in der Ergänzungsfläche**

(1) Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die Ergänzungsfläche als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v.H. durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gilt auch in der Ergänzungsfläche.

(2) Zahl der Vollgeschosse. In der Ergänzungsfläche ist der Bau von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen zulässig.

### **§ 4 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche auf dem Flurstück 100, einem Teil des Flurstückes 512, und ein 1,0 m breiter Streifen parallel zum Flurstück 512 auf den Flurstücken 95, 96 und 97 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## § 5 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

- (1) Bei den Gebäuden in den Baufenstern müssen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 15° haben.
- (2) Das 2. Vollgeschoss darf nur als Vollgeschoss unter einer Dachschräge gebaut werden.
- (3) Der Bau von Walm- oder Krüppelwalmdächern ist nicht zulässig.
- (4) Die Gebäude in den Baufenstern müssen traufständig zu der öffentlichen Verkehrsfläche „Mühlenweg“ gebaut werden.

## § 6 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Erhalten von Gehölzen. In den gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind sämtliche Gehölze dauerhaft zu erhalten.

(2) Anpflanzen von Gehölzen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf der außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden ökologischen Kompensationsfläche auf den Flurstücken 4 und 6, Flur 4, Gemarkung Wustrau, Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind. (siehe Hinweise)

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird diese externe ökologische Kompensationsfläche den Baugrundstücken im Geltungsbereich der Satzung vollständig zugeordnet.

*Hinweise:*

*Die folgenden Maßnahmen A 1 und A 2 sind bei Beseitigung sämtlicher schutzwürdiger Gehölze im Sinne der Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin umzusetzen. Für den Ausgleich von Bodenversiegelung können diese Maßnahmen angerechnet werden (multifunktionaler Ausgleich); hierbei ist folgender Rechnungsgrundsatz zu Grunde zu legen: Pro angefangene 10 qm überbauter Grundfläche ist eine Pflanzfläche von 20 qm Flächengröße anzulegen oder pro angefangene 50 qm überbauter Grundfläche 1 Baum zu pflanzen.*

*Für alle Pflanzungen ist eine 6-jährige Anwachspflege zu gewährleisten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Für mind. 6 Jahre ist ein Wildschutzzaun zu unterhalten.*

*Die Maßnahmen A 1 und A 2 sind durch Grundbucheintrag dauerhaft zu sichern. Den künftigen Bauantragstellungen sind zumindest eine Kopie des Antrags auf Grundbucheinreichung beizufügen. Weiterhin ist die Umsetzung der Maßnahmen zu dokumentieren und nach Beendigung der Unterhaltungs- und Anwachspflege ist die Funktionsfähigkeit der Maßnahme unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie der Gemeinde Fehrbellin nachzuweisen.*

### A 1 Anlegen einer Streuobstwiese

*Auf dem Flurstück 6, Flur 4, Gemarkung Wustrau sind 32 Obstbäume als Hochstamm in einer Pflanzqualität von 12-14 cm Stammumfang mit einem Pflanzabstand von ca. 8 bis 10 m zu pflanzen. Je nach Bedarf erfolgt eine 1 bis 2 x jährliche Mahd (Mulchmahd oder mit Entnahme des Mahdgutes) oder Beweidung je ab Ende Juni eines Jahres. In den ersten 6 Jahren ist alle 2 Jahre ein Erziehungsschnitt der Kronen durch eine Fachkompetenz vorzunehmen.*

### A 2 Anlagen einer Feldhecke

*Auf dem Flurstück 4, Flur 4, Gemarkung Wustrau ist eine freiwachsende Feldhecke mit einer Flächengröße von 500 qm und einer Mindestbreite von 5 m anzulegen. Dabei sind heimische Straucharten zu wählen und in Pflanzqualitäten von 2 x verpflanzten Sträuchern, mehrtriebzig, Höhe 60-80 cm zu pflanzen. Weiterhin können Strauch-Kulturformen wie Zwetsche/ Pflaume/ Mirabelle gepflanzt werden. Es sind mind. 5 Gehölzarten zu verwenden. Die Pflanzabstände sollen 2- 3 m betragen.*

Alternativ können auch 10 Bäume auf den Flurstücken 4 und 6 Flur 4, Gemarkung Wustrau gepflanzt werden (rechnerischer Ansatz: 50 qm = 1 Baum).

Gehölzauswahl: Bei der Auswahl von Gehölzarten ist der Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei Pflanzungen von Gehölzen in der freien Landschaft, vom 18. September 2013, zu beachten.

<b>Empfehlende Artenliste für Sträucher</b>
Standort/Bodenfeuchte: mittel - feucht
Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 60 - 80 cm Höhe
<i>Crataegus spec.</i> (Weißdorn)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)
<i>Corylus avellana</i> (Hasel)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)
<i>Rhamnus catharticus</i> (Echter Kreuzdorn)
<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Rosa corymbifera</i> agg. (Hecken-Rose)
<i>Rosa rubiginosa</i> agg. (Weinrose)
<i>Rosa elliptica</i> agg. (Keilblättrige Rose)
<i>Rosa tomentosa</i> agg. (Filz-Rose)
<i>Salix aurita</i> (Ohrweide)
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)
<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)
<i>Salix triandra</i> agg. (Mandelweide)
<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)

Denkmalschutz: In den Flurstücken 4 und 6 der Flur 4 von Wustrau sind durch die Denkmalfachbehörde (BLDAM) im Rahmen WRRL/ GEK bereits größere Bereiche als Bodendenkmal-Vermutungsflächen ausgewiesen. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

### (3) Maßnahmen für den Artenschutz

#### CEF-Maßnahme – artspezifische Nisthilfen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass für die höhlenbrütenden Vogelarten *Star* und *Blaumeise* bauvorgezogen Nisthilfen an geeigneten Strukturen der Satzungsfläche anzubringen sind:

- Blaumeise 2 Stück
- Star 2 Stück

#### Hinweis:

Das Anbringen der Nisthilfen ist an Bäumen und Gebäuden möglich. Zu beachten ist, dass die beiden Kästen je Art einen Mindestabstand von 50 m haben sollten. Es sind jeweils artspezifische Nistkästen-Typen der Firma SCHWEGLER oder gleichwertig zu verwenden.

Werden entsprechende Brutplätze im Herbst beseitigt, müssen sie zu Beginn der darauffolgenden Brutperiode zur Verfügung stehen.

#### Erhalt von Gehölzen

§ 6 Abs. 1 der Satzung

#### Anlage von externen gleichgearteten Flächen als Nahrungsfläche

§ 6 Abs. 2 der Satzung

*Hinweis:*

*Bauzeitenregelung*

*Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb des Brutzeitraumes, Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Baumaßnahmen in den Baufenstern können ganzjährig durchgeführt werden.*

**§ 7 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Fehrbellin, den 11.07.2018

Behnicke  
Bürgermeisterin