

LANDKREIS PRIGNITZ
AMT PUTLITZ-BERGE
GEMEINDE TRIGLITZ

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG SILMERSDORF

BEGRÜNDUNG



SATZUNG

STAND: MÄRZ 2022

erarbeitet durch:

KK-RegioPlan

Büro f. Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Tel./ Fax: 03395-303996 / 300238
e –mail: kk-regioplan@gmx.net

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2. Anlass der Planaufstellung	5
3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
4. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung	7
5. Ziele der Satzung sowie Festsetzungen	8
6. Hinweise zu Altlasten	10
7. Erschließung und technische Infrastruktur	11
8. Bauliche Prägung	12
9. Umweltprüfung	15
9.1. Gebiete des Natura 2000-Netzes	15
9.2. Beschreibung der Entwicklungsflächen	20
9.3. Schutzgut Mensch	24
9.4. Schutzgut Tiere	25
9.4.1. Vögel	26
9.4.2. Fledermäuse und andere Säugetiere	26
9.4.3. Amphibien	27
9.4.4. Reptilien (Zauneidechse)	27
9.5. Schutzgut Pflanzen	27
9.6. Schutzgut Boden	28
9.7. Schutzgut Fläche	28
9.8. Schutzgut Wasser	28
9.9. Schutzgut Landschaftsbild	29

10. Denkmalschutz	31
11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	32
12. Umweltüberwachung	33
13. Rechtsgrundlagen	34
14. Hinweise zum Verfahren	35
Literaturverzeichnis	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lageeinordnung des Geltungsbereiches der Satzung	7
Abbildung 2 Dorfkirche des Ortsteiles Silmersdorf.....	12
Abbildung 3 bestehende Gebäude im Bereich der ehemaligen Gutsanlage Silmersdorf (Baudenkmal-Nr. 09160787).....	13
Abbildung 4 sich westlich des Siedlungskernes erstreckende, das Ortsbild prägende, Bebauung von Silmersdorf.....	13
Abbildung 5 Natura 2000-Gebiete im Umfeld der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf	16
Abbildung 6 Lageverortung der Entwicklungsflächen A bis D innerhalb des Ortsteiles Silmersdorf	20
Abbildung 7 Blick von Dorfstraße in Richtung Gebäude „Tagesmutti Heike“ mit gärtnerisch gestalteten Freiflächen im rückwärtigen Bereich	21
Abbildung 8 Blick von der Bäckerstraße über die Entwicklungsfläche B hinweg in Richtung K7022 ...	22
Abbildung 9 Gegenüberstellung historischer Luftbildaufnahmen (links oben) zur ursprünglichen Bebauung auf der Gutsanlage Silmersdorf (rechts oben) sowie aktueller Zustand (unten)	23
Abbildung 10 Aktueller Bestand innerhalb der Entwicklungsfläche D.....	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Liste potentiell vorkommender Boden- und Gehölzbrüter auf Grundlage von Verbreitungskarten im Messtischkartenblatt (MTB) TK-25 Nr. 2738.....	18
Tabelle 2 Baudenkmale im Bereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“	31
Tabelle 3 Pflanzliste für die erforderlichen Baumpflanzungen durch Versiegelung.....	32

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde Triglitz durch eine Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Bei der **nunmehr** vorliegenden Satzung handelt es sich um die „**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf**“ gem. **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1+3 BauGB**. Die Gemeindevertretung Triglitz hat am 23.04.2020 den Aufstellungsbeschluss (

zur **Klarstellungs- und Abrundungssatzung**) gefasst. Dieser umfasste ursprünglich auch den Gemeindeteil Neu Silmersdorf. Aufgrund von Hinweisen des LK Prignitz - Sachbereich Bauordnung zum Satzungsverfahren mit Stellungnahme vom 24.08.2021, wurde der Gemeindeteil Neu Silmersdorf aus dem Geltungsbereich herausgenommen und für diesen wird eine eigenständige Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich - Außenbereichssatzung) aufgestellt.

Die nunmehr vorliegende **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung** Silmersdorf unterliegt gem. § 34 Abs. 6 BauGB den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB. Demnach unterliegt die vorliegende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht den Bestimmungen der Umweltprüfung, da durch die Planung

- keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, für die in Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten bestehen und
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung** berücksichtigt aber die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Ein Flächennutzungsplan für den Ortsteil Silmersdorf wurde nicht aufgestellt und liegt nicht vor.

2. Anlass der Planaufstellung

Die vorliegende **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung** Silmersdorf soll, aufgrund veränderter Anforderungen an die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, nunmehr an die geänderten Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst werden.

Die Satzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den nach **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1+ 3 BauGB** zu beurteilenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil und soll damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen als maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

Die Außenbereichsflächen, welche durch die **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung** in den Ortsteil Silmersdorf einbezogen werden, sollen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Grundstücke geprägt sein, d.h. die künftige Bebauung soll an den Grundzügen der vorhandenen Bebauung ablesbar sein.

Im Zuge der **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung** soll, durch die Ausweisung neuer potenzieller **Einbeziehungsflächen**, die städtebauliche Entwicklung von Silmersdorf geordnet und damit einer Zersiedelung in dem Ortsteil entgegengewirkt werden.

Zusätzlich soll im Bereich des ehemaligen Gutshofes eine Festsetzung mittels Baulinien getroffen werden, um die derzeit unbebaute Fläche mit der Neuausrichtung künftiger Gebäude zum Straßenraum als Ensemble zu ermöglichen. **Hierfür werden die Entwicklungsflächen „A“ und „C“ ausgewiesen.**

Eine weitere Entwicklungsfläche „B“ befindet sich am Abzweig der Kreisstraße K7022 in die Bäckerstraße, südlich angrenzend zur ehemaligen Gutsanlage von Silmersdorf, hier befindet sich der ehemalige Altstandort einer LBP Tankstelle.

Eine Entwicklungsfläche „D“ mit dem Flurstück 242 grenzt direkt an die Kreisstraße K7022 und wird beidseitig durch Einzelhaus Bebauung umsäumt.

Diese Flächen stellen das Entwicklungspotential für die Ortslage Silmersdorf dar und sind Inhalt der vorliegenden Satzung.

3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Ortsteil Silmersdorf der Gemeinde Triglitz, ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus den rechtlichen Grundlagen

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. I S. 235
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan Freiraum und Windenergie, 2. Entwurf mit Satzungs-beschluss vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)

Für die Planung sind folgende Ziele der Landesplanung maßgeblich:

- Ziel 1.1 LEP HR: die Stadt Putlitz liegt im weiteren Metropolenraum
- Ziel 5.2 LEP HR: neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel 5.5 LEP HR: In Gemeinden die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption) möglich.

Darüber hinaus können aus den angeführten Regionalplänen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel keine Ziele entnommen werden, denen die vorliegende Planung entgegensteht. Dies wird mit Stellungnahme vom 02.08.2021 durch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel bestätigt.

4. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung

Silmersdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Triglitz, die sich im Norden des Landkreises Prignitz und nord-östlich von Putlitz in der Nähe der Autobahnanschlussstelle 17 „Putlitz“ der Bundesautobahn A24 befindet. Die umliegenden Siedlungen sind Frehne, Grabow, Buckow, Weitgendorf-Ausbau, Weitgendorf sowie Telschow. Die Lage sowie Abgrenzung des Geltungsbereiches kann den nachstehenden Abbildungen entnommen werden.



Abbildung 1 Lageeinordnung des Geltungsbereiches der Satzung

5. Ziele der Satzung sowie Festsetzungen

Gem. **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 BauGB** kann die Gemeinde über die Klarstellungssatzung festlegen, wie die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Silmersdorf verlaufen, um Grundstücke dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen und auf dieser Grundlage die bauliche Nutzung beurteilen. Ziel der Satzung ist es Rechtssicherheit und -klarheit über die Zuordnung von Grundstücken zu erzeugen. Voraussetzung für die Aufstellung einer **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung** ist ein unbeplanter Innenbereich.

Der Anwendungsbereich der Satzung ist auf einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile beschränkt, bei denen Zweifel über die Zugehörigkeit zum Innenbereich bestehen.

Sollen mit Hilfe der Satzung einzelne Außenbereichsgrundstücke oder Flächen in die Satzung einbezogen werden, muss die **Klarstellungssatzung mit einer Einbeziehungssatzung** von Flächen kombiniert werden, da Außenbereichsflächen die den Innenbereich abrunden nicht unter den Anwendungsbereich der Klarstellungssatzung fallen.

Da die unbebaute Fläche des ehemaligen Gutshofes (Flur 2, Flurstück 148, Gemarkung Silmersdorf) planungsrechtlich eine Außenbereichsinsel innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Silmersdorf darstellt, wird sie im Kern von Bebauung frei gehalten und nördlich sowie südlich dieses Bereiches werden die Einbeziehungsflächen „A“ und „C“ gebildet.

Im Bereich des ehemaligen Gutshofes soll eine Festsetzung mittels Baulinien getroffen werden, um die derzeit unbebaute Fläche mit der Neuausrichtung künftiger Gebäude zum Straßenraum als Ensemble zu ermöglichen. Dies betrifft die Flächen, die als Entwicklungsflächen „A“ und „C“ ausgewiesen sind.

Eine weitere Entwicklungsfläche „B“ befindet sich am Abzweig der Kreisstraße K7022 in die Bäckerstraße, südlich angrenzend zur ehemaligen Gutsanlage von Silmersdorf, hier befindet sich der ehemalige Altstandort einer LBP Tankstelle, jedoch am äußersten östlichen Rande liegend, max. 50 m²

Eine Entwicklungsfläche „D“ mit dem Flurstück 242 grenzt direkt an die Kreisstraße K7022 und wird beidseitig durch Einzelhaus - Bebauung umsäumt.

Diese Flächen stellen das Entwicklungspotential für die Ortslage Silmersdorf dar und sind Inhalt der vorliegenden Satzung.

Die Satzung gem. **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1+3 BauGB** ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) und soll damit Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB schaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Silmersdorf als maßvolle Erweiterung des Innenbereichs herbeizuführen.

Darüber hinaus können bei der **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung** einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind dementsprechend anzuwenden.

Die Gemeinde erlässt aufgrund von **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1+3 BauGB** folgende **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Silmersdorf**.

Festsetzungen der Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Silmersdorf werden gemäß den in der Planzeichnung (M 1:2.500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. [Die Planzeichnung mit Stand Dezember 2021 ist Bestandteil dieser Satzung.](#)

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der von § 1 festgelegten Grenzen der [Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung](#) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach [§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1+ 3 BauGB](#).

§ 3 überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Errichtung neuer Gebäude auf dem ehemaligen Gutshofgelände „Einbeziehungsflächen „A“ und „C“ ist durch die Ausrichtung dieser Gebäude zum Straßenraum hin wieder eine Ensemblewirkung der Gutsanlage herzustellen, dies wird durch die Festsetzung der Baulinie bestimmt.

Die nördliche Baulinie verläuft direkt auf der traufständigen Gebäudekante des Wirtschaftsgebäudes (Fläche A), die südliche Baulinie verläuft parallel im Abstand von 3 Metern zum Pferdestall (bestehendes Restgebäude auf Fläche C). Der rückwärtige Bereich auf Flurstück 140 kann über den öffentlichen Weg, Flurstück 296 erschlossen werden, hierfür gilt die Baulinie nicht.

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangener 50 m² Versiegelungsfläche ein Baum auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl sind heimische, standortgerechte Laubbäume der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Alternativ können, unter Anwendung der Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“, auch andere Laubbaumarten gewählt werden.

Laubbäume		wilde Obstbäume	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Acer platanooides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Die Bäume sind in der Qualität HSt 2xv mB, StU 12-14 zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Generell sind alle Pflanzungen vor Schädigungen zu schützen und über einen Zeitraum von drei Jahren gemäß DIN 18916 - 18919 (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zu pflegen. Ausfälle sind nach zu pflanzen.

Der vorhandene Gehölzbestand in den Plangebietsflächen unterliegt dem Geltungsbereich der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR). Der nach der BaumSchV-PR geschützte Gehölzbestand ist zu erhalten und darf nicht beseitigt, beschädigt, wesentlich verändert oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

6. Hinweise zu Altlasten

Aufgrund vorliegender und mitgeteilter altlastenverdächtiger Flächen wurden auf der Planzeichnung zwei Flächen gekennzeichnet und mit entsprechenden Erfassungsnummern vermerkt.

Bei der Fläche AA (Altablagerung) mit der Nr. 0340700067, ehemalige Kiesgrube Silmersdorf, mit einer Flächengröße von ca 600 m² handelt es sich um eine im Jahr 1994 stillgelegte Grube mit Hausmüll, Sperrmüll und einem ehemaligen Tankbehälter. Diese wurde 2002 oberflächlich beräumt und mit Boden abgedeckt. Es liegt hier eine Gefährdungsabschätzung aus 1993 vor. Die genaue Abgrenzung ist nicht bekannt, möglicherweise könnten auch auf angrenzenden Nachbarflächen vereinzelt Müllablagerungen zu finden sein.

Bei der Fläche AS(Altstandort) mit der Erfassungsnummer 03407000459, ehemalige LPG-Tankstelle mit einer Flächengröße von ca 50 m² handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle mit Zapfanlage und 2 unterirdischen Tanks (10m³ und 5m³ groß). Die Tanks wurden mit hoher Wahrscheinlichkeit ca 1991 entfernt und kontaminierter Boden ausgehoben und entsorgt sowie ausgetauscht.

Vorsorglich sollten bei aktuellen Wohnbauvorhaben orientierende Bodenuntersuchungen entsprechend den Vorgaben der BBodSchV durchgeführt werden und die Grundwasserqualität zu prüfen.

Auf der Planzeichnung sind die Altablagerung sowie der Altstandort mit der entsprechenden Erkundungsnummer textlich unter Hinweise zu Altlasten erfasst und in zeichnerischen Darstellung entsprechend gekennzeichnet.

7. Erschließung und technische Infrastruktur

Verkehr:

Die Einbeziehungsflächen sind verkehrstechnisch durch öffentlich gewidmete Verkehrsflächen bereits erschlossen, womit die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen entfällt. Im Bereich der Einbeziehungsflächen verlaufen die Bäckerstraße, Dorfstraße sowie die Kreisstraße K 7022 in Richtung Neu Silmersdorf bzw. Mertensdorf.

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk. Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das öffentliche Netz.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral in Verantwortung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Pritzwalk. Für die Entsorgung des häuslichen Abwassers sind vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben zu errichten.

Regenwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern.

Löschwasser:

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk hat mit Stellungnahme vom 18.08.2021 mitgeteilt, dass die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser im Brandfall gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 405 nicht durch das vorhandene Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden kann. Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des gesamten Löschwasserbedarfes nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die Gemeinde folgende Deckungsmöglichkeiten:

- Entnahme aus Löschwasserteichen gem. DIN 14210.
- Entnahme aus Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220.
- Entnahme aus Löschwasserbehältern gem. DIN 14230.
- Entnahme aus eigenständigem Löschwassernetz.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der E.ON edis als Netzbetreiber gesichert. Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie und Nachrichten stehen Trassen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung.

Telekommunikation:

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befinden sich Telekommunikationslinien, die in ihrem Bestand und Betrieb weiterhin Gewährleistung finden müssen.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird durch den beauftragten Abfallentsorgungsunternehmer übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen aufzustellen.

8. Bauliche Prägung

Silmersdorf

Der Ort Silmersdorf wird 1405 erstmalig urkundlich erwähnt. Auch Silmersdorf wurde im 30-jährigen Krieg verwüstet. Es blieben nur wenige Einwohner übrig. Der heutige Ort Silmersdorf ist um 1750 angesiedelt worden. Um den Ort wieder zu bevölkern, erwarb der Landrat Hans George Ernst von Graevenitz die Wüste Silmersdorf von den „Freiherrn von Putlitz auf Wolfshagen und Putlitz“ mit einer Fläche von 3.000 Morgen. Er baute einen Gutshof auf und siedelte Bauern und Kolonisten an. Später verkaufte der Sohn des Landrates das Gut wieder. Es kann angenommen werden, dass das Gut Silmersdorf seit langer Zeit in bürgerlichen Händen liegt.

Zum prägenden Dorfbild gehören die Linden an der Kirche, die zum Gedenken an den Krieg 1870/71 und an die Errichtung des Kaiserreiches gepflanzt wurden. Jede Linde wurde mit dem Namen eines Heerführers benannt. Die Kirche sowie der Glockenturm wurden 1850 errichtet und bestehen zum überwiegenden Teil aus Feldsteinen, was auf einen Reichtum an Feldsteinen in der Silmersdorfer Feldmark hinweist.



Abbildung 2 Dorfkirche des Ortsteiles Silmersdorf

Der Siedlungskern von Silmersdorf wird durch die ehemalige Gutsanlage inklusive umliegender Gebäude, das Gemeindehaus sowie die Kirche geprägt. Dabei bestand die Gutsanlage Silmersdorf ursprünglich aus einem Herrenhaus, welches um 1750 erbaut wurde, sowie 3 Wirtschaftsgebäuden von denen heute noch eines erhalten ist und die wahrscheinlich 1850 bzw. 1900 errichtet wurden.



Abbildung 3 bestehende Gebäude im Bereich der ehemaligen Gutsanlage Silmersdorf (Baudenkmal-Nr. 09160787)

Ausgehend vom Siedlungskern hat sich die Siedlungsfläche von Silmersdorf hauptsächlich nach Westen ausgebreitet und ist hier durch eine traufständige 2-geschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit Satteldächern geprägt. In rückwärtiger Lage zu den Wohnhäusern befinden sich in der Regel Nebengebäude überwiegend in massiver Bauweise als Ställe oder Scheunen.



Abbildung 4 sich westlich des Siedlungskernes erstreckende, das Ortsbild prägende, Bebauung von Silmersdorf

In Silmersdorf ist der bauliche Bestand überwiegend durch langgestreckte Einzelhäuser mit Dachgeschossausbau geprägt, die traufständig zur Straße ausgerichtet und häufig noch als Dreiseiten- bzw. Vierseitenhof ausgebildet sind.

Die bestehenden Gebäude wechseln sehr stark in ihren Dachformen. Man findet innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur sowohl das leicht geneigte Satteldach $< 45^\circ$ als aber auch Flachdächer vor. Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen innerhalb der Siedlungsstrukturen werden im Rahmen dieser Satzung keine Festsetzungen getroffen.

Alle Neubauten in den Flächen A, B und C, die in Sichtbezug zu den o. g. Denkmalen (09160787) liegen, sollten mit Satteldach gedeckt werden.

Es ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden.

Die Einzelhausgrundstücke in Silmersdorf zeichnen sich überwiegend durch eine großzügige Hoffläche entweder als Freifläche oder zum Anbau von Gartenkulturen aus. Auf den bebauten Grundstücken befinden sich neben den Vorgärten weitere gärtnerisch angelegte bzw. von einer Überbauung freigehaltene Flächen. Die neuen Baugrundstücke sollen sich an diesem Charakter orientieren.

Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch die vorliegende Satzung einbezogen werden, sollen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein, d.h. mit Blick auf die vorhandene Bebauung und sollen sich gem. §34 BauGB in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügen.

9. Umweltprüfung

In der **Klarstellungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB legt die Gemeinde die sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebende Grenze des Bebauungszusammenhangs fest. Alle von der Satzung erfassten Grundstücksteile gehören zum Innenbereich und besitzen damit grundsätzlich Baulandqualität.

Da die Satzung nur die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich festsetzt, besitzt sie nur deklaratorische (= klarstellende) Bedeutung. Sie führt für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht, weshalb hier eine Umweltprüfung regelmäßig nicht erforderlich ist.

Mit der **Einbeziehungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung ist. Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an den Innenbereich reicht nicht aus, um die Einbeziehung in den Innenbereich zu begründen. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Satzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Satzung hier erstmals Baurecht, weshalb für diese Flächen eine Umweltprüfung erforderlich ist.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- 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
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden und ihr ist daher eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

9.1. Gebiete des Natura 2000-Netzes

Die nächstgelegene SPA-Abgrenzung (Vogelschutzgebiet) befindet sich ~2.000 m westlich von Silmersdorf und wird aufgrund der großen Abstände zum geplanten Vorhaben nicht von Auswirkungen betroffen sein. Es handelt sich dabei um das SPA-Gebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ (DE 2738-431).

Darüber hinaus besteht in einer nordwestlichen Entfernung von ~700 m zur Ortslage Silmersdorf das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet DE2738-302 „Stepenitz“ und wird durch den Verlauf des Abzugsgraben

Grabow sowie der Baek bestimmt, die dann in die Stepenitz münden. Die entsprechenden Abgrenzungen der Natura 2000-Gebiete sowie deren Lage zum Geltungsbereich der vorliegenden Satzung können aus nachstehender Abbildung entnommen werden.



Abbildung 5 Natura 2000-Gebiete im Umfeld der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf

Das FFH-Gebiet wurde aufgrund eines hohen Anteils weitgehend unbeeinflusster Gewässerabschnitte mit natürlicher Auendynamik festgelegt. In den Oberläufen sind die Bäche abschnittsweise wasserbaulich verändert worden.

Das FFH-Gebiet beinhaltet die nachfolgend aufgelisteten Lebensraumtypen:

- 6410 Pfeifengraswiesen
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen
- 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche
- 91D0 Moowälder
- 91E0 Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder
- 9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder
- 9110 Hainsimsen-Buchenwälder
- 9130 Waldmeister-Buchenwälder
- 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation

Darüber hinaus sind nachfolgend aufgeführte Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit Vorkommen innerhalb des FFH-Gebietes benannt:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| • Fischotter | <i>Lutra lutra</i> |
| • Kammmolch | <i>Triturus cristatus</i> |
| • Groppe | <i>Cottus gobio</i> |
| • Flussneunauge | <i>Lampetra fluviatilis</i> |

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| • Bachneunauge | <i>Lampetra planeri</i> |
| • Schlammpeitzger | <i>Misgurnus fossilis</i> |
| • Bitterling | <i>Rhodeus amarus</i> |
| • Bachmuschel | <i>Unio crassus</i> |
| • Schmale Windelschnecke | <i>Vertigo angustior</i> |
| • Bauchige Windelschnecke | <i>Vertigo moulinsiana</i> |

Mit der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf werden Bauvorhaben vorbereitet, die keine Auswirkungen auf die zuvor genannten Lebensraumtypen sowie Arten des Anhangs II der FFH-RL haben werden.

Innerhalb der Entwicklungsflächen ist ein Vorkommen der genannten Lebensraumtypen und Arten des Anhangs II ausgeschlossen, da notwendige Mindesthabitatsprüche nicht gegeben sind. Eine Beeinträchtigung von besonderen Lebensräumen und Arten durch das Vorhaben über die dargestellten Änderungsbereiche hinweg, kann aufgrund der Art des Vorhabens und der bestehenden Abstände ebenfalls ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus befinden sich die geplanten Entwicklungsflächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, sodass die aus der geplanten Wohnbauflächenentwicklung resultierenden Wirkfaktoren bereits wirksam sind.

Somit können aus der geplanten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Silmersdorf keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der FFH-Gebietskulisse „Stepenitz“ abgeleitet werden.

Das Vogelschutzgebiet ist insgesamt durch eine strukturreiche Agrarlandschaft mit prägenden Waldinseln, Gehölzgruppen, Alleen und Baumreihen, mit z.T. parkähnlichem Charakter geprägt, welche durch das Flusssystem der Stepenitz und ihren Nebengewässern mit Erlensäumen und Grünlandbereichen ergänzt wird. Im Umfeld von Silmersdorf bestehen derartige Strukturen jedoch nur vereinzelt und die umliegende Agrarlandschaft ist durch Intensivackerflächen sowie wenig gliedernde Landschaftselemente geprägt. Daraus kann bereits an dieser Stelle abgeleitet werden, dass in Bezug auf das zu erwartende Arteninventar für den Bereich um Silmersdorf davon auszugehen ist, dass hier nur eine Auswahl typischer Arten der Offenlandschaft sowie der Gehölze zu erwarten ist. Darüber hinaus haben die umliegenden Flächen von Silmersdorf in Bezug zur Bedeutung des gesamten SPA nur eine eingeschränkte Bedeutung, die sich überwiegend in fehlenden artbegünstigenden Habitatausstattungen begründet.

Innerhalb der Gebietskulisse sind verschiedene Vogelarten des Anhangs I sowie Zugvögel mit regelmäßigen Vorkommen benannt.

Die nachfolgenden Angaben zu möglichen Vorkommen von Vögeln innerhalb der geplanten Erweiterungsflächen basieren auf Verbreitungskarten der Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen (2011).

Tabelle 1 Liste potentiell vorkommender Boden- und Gehölzbrüter auf Grundlage von Verbreitungskarten im Mess-tischkartenblatt (MTB) TK-25 Nr. 2738

Art (dt. Name)	Art (wissenschaftlicher Name)	Lebensräume (SÜD-BECK ET AL. 2005)	Verbreitung in TK25 Nr. 2738
Amsel	<i>Turdus merula</i>	W, A, S	überall verbreitet
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	K, B, A	1976-82 besetzt
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	K, A	21-50 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	K, B, A	8-20 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	A	überall verbreitet
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	A	überall verbreitet
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	K, A, H	überall verbreitet
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	K, B, A	8-20 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	K, W, A	überall verbreitet
Grauammer	<i>Miliaria calandra</i>	K, A	21-50 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	A, S	überall verbreitet
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	K, A	2-3 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	W, A, S, H	überall verbreitet
Mönchsgasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	W, S	überall verbreitet
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	B, W, A, S	151-400 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	W, A	51-150 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	W, A	51-150 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	A	4-7 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	K, B, A	4-7 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	W, A, S, H	überall verbreitet
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	K, B, A	51-150 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	H	4-7 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	B, W, A	überall verbreitet
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	A	21-50 BP/Rev.; 1976-82 besetzt
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	K, B, A	2-3 BP/Rev.
Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	B, A	2-3 BP/Rev.
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	W, A, S, H	überall verbreitet
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	W, A, S, H	überall verbreitet

Lebensräume: K = Küstenlebensräume, B = Binnengewässer und Feuchtgebiete, W = Wälder und Heiden, A = Agrarlandschaft, S = Siedlungen, H = Alpine Hochlagen

BP/Rev. = Brutpaar/Revier nach den Kartierungen von 2005- 2009 (Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen 2011)

Die in vorstehender Tabelle durch Fettdruck hervorgehobenen Vogelarten sind durch Verbreitungskarten sowie den Gebietssteckbrief zum Vogelschutzgebiet benannt. Daher ist ein Vorkommen einzelner Individuen dieser Artenauswahl im Umfeld von Silmersdorf möglich. Im Folgenden wird daher auf die typischen Lebensräume und die Biologie (SÜDBECK ET AL. 2005; BfN 2009) dieser sieben Vogelarten eingegangen.

Bekassine (*Gallinago gallinago*): Die Bekassine ist ein Bodenbrüter in offenen und halboffenen feuchten Gebieten mit einem hohen stehenden Grundwasserstand. Man findet sie häufig in Mooren, Marschen, Feuchtwiesen und auf nassen Brachflächen. Zum Schutz vor Fressfeinden braucht die Bekassine rund um ihren Brutplatz eine hohe Vegetation.

Auf dem von der Planung betroffenen Kartenblatt TK 25-2738 liegen keine aktuellen Nachweise der Bekassine vor. Bei den von der Planung betroffenen Flächen handelt es sich nicht um typische Lebensräume dieser Vogelart. Ebenso fehlt auf diesen Flächen eine hohe Vegetation mit ausreichend Versteckmöglichkeiten. Aufgrund der ungeeigneten Habitatausstattung **kann ein Vorkommen der Bekassine auf den von der Planung betroffenen Flächen ausgeschlossen werden.**

Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*): Bei dem Braunkehlchen handelt es sich ebenfalls um eine bodenbrütende Vogelart, welche sich bevorzugt in kleinräumigen und abwechslungsreichen Kulturlandschaften ansiedelt. Man findet die reviertreue Art häufig auf Grünlandbrachen, feuchten Wiesen und Moorflächen. Braunkehlchen ernähren sich überwiegend insektiv und benötigen daher eine große Vielfalt von Insekten in ihrem Habitat. Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich um artenarme Brachflächen. Da

hier sowohl die abwechslungsreiche Struktur als auch die benötigte Insektenvielfalt fehlen, **kann ein Vorkommen von Braunkehlchen auf den Flächen ausgeschlossen werden.**

Kiebitz (*Vanellus vanellus*): Der Kiebitz baut sein Nest auf dem feuchten Boden offener Flächen mit geringer Vegetationshöhe- und -dicke. Er siedelt sich bevorzugt auf Feuchtwiesen, am Ufer von Gewässern und auf Moorflächen an. Die adulten Individuen ernähren sich unter anderem von Schnecken, Regenwürmern und Muscheln. Die Jungtiere werden hingegen mit Früchten und Samen versorgt. Bei den von der Planung betroffenen Flächen handelt es sich nicht um die typischen Lebensräume des Kiebitz. **Daher kann ein Vorkommen dieser Art hier ausgeschlossen werden.**

Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*): Die Nachtigall lebt in halboffenen Kulturlandschaften und Verlandungszonen, welche reich an Gehölzen bzw. Gebüsch sind. Ein gutes Habitat dieser Vogelart zeichnet sich durch eine ausgeprägte Falllaubdecke und Bereiche mit dichter hoher Krautschicht aus. Aktuell ist die Nachtigall in Brandenburg nicht gefährdet und weist langfristig einen positiven Populationstrend auf (RYSILAVY UND MÄDLÖW 2008). Auf den von der Planung betroffenen Flächen fehlen Gebüsche und andere Gehölze sowie dichte, hohe Krautschichten. Aufgrund dieser fehlenden Habitatausstattungen **kann ein Vorkommen der Nachtigall hier ausgeschlossen werden.**

Neuntöter (*Lanius collurio*): Der Neuntöter bevorzugt extensiv genutztes Grünland mit einem lockeren Bestand an Gehölzen (Dorn- und Wachholderbüsche). Daneben findet man die Art auch auf Brachen und Streuobstwiesen. Der Neuntöter baut sein Nest in Reisighaufen, in Hecken oder kleinen Gebüschchen. Er ernährt sich hauptsächlich von großen Insekten, frisst aber auch junge Mäuse und Kleinvögel. Als Nahrungshabitate bevorzugt er daher kurzrasige und vegetationsarme Gebiete. Hecken und Gebüsche finden sich nur in den Randlagen der von der Planung betroffenen Flächen. Aufgrund dieser fehlenden Habitatstrukturen **kann ein Vorkommen des Neuntöters ausgeschlossen werden.**

Ortolan (*Emberiza hortulana*): Der Ortolan ist ein Bodenbrüter. Er baut sein Nest meist im Getreide oder nicht allzu hoher Vegetation (mindestens 15 cm). Er bevorzugt offene, strukturreiche Landschaften, mit vielen sonnigen Plätzen. Da es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen nicht um strukturreiche Flächen handelt, **kann ein Vorkommen des Ortolans hier ausgeschlossen werden.**

Wiesenweihe (*Circus pygargus*): Die Wiesenweihe findet man heute häufig in Getreidefeldern. Jedoch ist die Art ursprünglich auf offenen Flächen in Mooren und Wiesen beheimatet. Die Wiesenweihe baut einen Grashorst im Schilfröhricht, in Hochstauden, niedrigen Gebüschchen oder auch in hohen Gräsern bzw. Getreide (Wintergerste, Raps). Wichtig für eine erfolgreiche Brut ist zum einen eine hohe Dichte an Feldmäusen und zum anderen eine hohe Deckung bietende Vegetation rund um den Horst. Aufgrund der fehlenden Habitatausstattung **kann ein Vorkommen der Wiesenweihe in den von der Planung betroffenen Flächen ausgeschlossen werden.**

Zusammenfassend stellen die von der Planung betroffenen Flächen keine besonders geeigneten Habitate für die oben beschriebenen Vogelarten dar, weil wichtige Habitatelemente der einzelnen Arten hier weitgehend fehlen. Die geplanten Entwicklungsflächen sind zum überwiegenden Teil von gleicher Ausstattung wie die an sie angrenzenden Siedlungsflächen und stellen sich damit sehr strukturarm sowie

ungeeignet für bedeutende Vogelvorkommen. Darüber hinaus bestehen im Umfeld der Entwicklungsflächen gleichartig ausgestattete Außenbereichsflächen, die bei einer Betroffenheit einzelner Arten als Ausweichhabitat fungieren.

Somit können aus der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Silmersdorf keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der SPA-Gebietskulisse „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ abgeleitet werden.

9.2. Beschreibung der Entwicklungsflächen

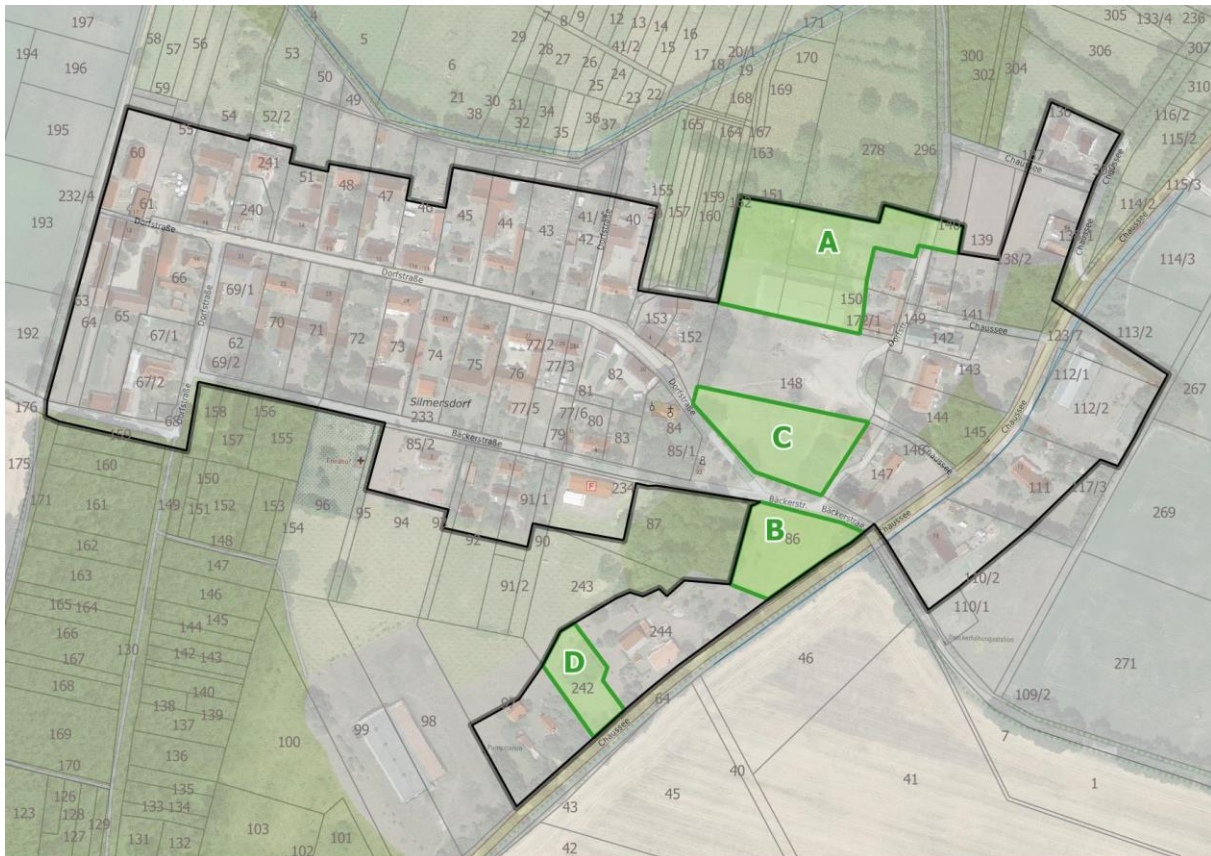


Abbildung 6 Lageverortung der Entwicklungsflächen A bis D innerhalb des Ortsteiles Silmersdorf

Entwicklungsfläche A (Flur 2, tlw. Flurstücke 150, 151, 278, 296 und 140)

Die Fläche befindet sich im Bereich des Ortskernes von Silmersdorf unmittelbar angrenzend nördlich der ehemaligen Gutsanlage Silmersdorf. Die Entwicklungsfläche A soll der ortsansässigen Stiftung die Möglichkeit bieten, ihre bestehende bauliche Substanz durch Abriss (Bergeraum) sowie durch Neubauten und Ergänzungsbauten die Hofstelle zu erneuern sowie der seit 2009 ansässigen Tagesmutter die Möglichkeiten eröffnen, das bestehende Betreuungsprogramm weiterzuentwickeln bzw. die Betreuungskapazitäten zu erweitern sowie künftigen Bauwilligen die Möglichkeit bieten, neue Wohngebäude zu errichten bzw. vorhandene Baulücken zu schließen. Teile der Fläche A stellen derzeit Baulücken dar.

Die Entwicklungsfläche A umfasst ~8.520 m² und wird aktuell z.T. bereits als gärtnerisch gestaltete Freifläche zur Betreuung der Kinder genutzt sowie darüber hinaus als Gartengrabeland zur Gemüseanpflanzung und wird ebenso durch die Stiftung in vorhandenen Gebäuden genutzt.

Innerhalb der Entwicklungsfläche A befindet sich straßenseitig gelegen, ein Wirtschaftsgebäude, welches nicht Bestandteil des Denkmals Nr. 09160787 ist und für das bereits eine Abrissgenehmigung unter Einhaltung des Denkmalschutzes durch den Landkreis Prignitz erteilt wurde.

Die festgelegte nördliche Baulinie folgt der traufständigen Gebäudekante des Wirtschaftsgebäudes. Die künftige Bebauung soll sich nördlich entlang der Baulinie ausrichten und wird über die südlich anbindende, vorhandene öffentliche Straße über den innenliegenden, von Bebauung frei zu haltenden, Platz erschlossen. Der rückwärtige Bereich auf Flurstück 140 kann über den öffentlichen Weg, Flurstück 296 erschlossen werden, hierfür gilt die Baulinie nicht.



Abbildung 7 Blick von Dorfstraße in Richtung Gebäude „Tagesmutter Heike“ mit gärtnerisch gestalteten Freiflächen im rückwärtigen Bereich

Darüber hinaus ist die Entwicklungsfläche A überwiegend durch einen Gehölzbestand heimischer Baumarten unterschiedlicher Alterszusammensetzung geprägt sowie in geringen Flächenanteilen durch Landwirtschafts- und Verkehrsflächen.

Entwicklungsfläche B (Flur 5, Flurstück 86)

Die Fläche befindet sich am Abzweig der Kreisstraße K7022 in die Bäckerstraße, südlich angrenzend zur ehemaligen Gutsanlage von Silmersdorf und umfasst eine Fläche von ~3.273 m².

In Anlehnung an die „Biotopkartierung Brandenburg“ ist die Fläche im Bestand von einem Extensivscherrasen geprägt. Entlang der angrenzenden Verkehrsflächen (K7022, Bäckerstraße) bestehen z.T. Baumreihen. An der östlichen Flächenabgrenzung im Bereich der K7022 besteht eine Haltestelle mit

Wartehäuschen in Massivbauweise sowie unmittelbar angrenzend daran eine gärtnerisch gestaltete Freifläche als Blumenbeetpflanzung.

Auf Anfrage vom 16.09.2020 hat der LK Prignitz als Untere Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass innerhalb der Entwicklungsfläche B der Altstandort 034070000459 „ehemalige LPG-Tankstelle an der Kreisstraße 7022“ besteht. Die Tankstelle beinhaltete die Zapfsäule sowie zwei unterirdische Tanks mit jeweils 10 m³ und 5 m³ Fassungsvermögen für Dieselmotorkraftstoff. Weiter führt der LK Prignitz aus, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit die Tanks um 1991 entfernt und kontaminierter Boden ausgehoben und entsorgt wurde. Die Fläche des Altstandortes beträgt ca. 50 m². Es existiert über die Sanierungsarbeiten ein Bericht der Firma UMESA von 1991, der bei Bedarf beim LK Prignitz eingesehen werden kann.

Vorsorglich ist auf geplanten Mischbauflächen daher eine aktuelle orientierende Bodenuntersuchung entsprechend den Vorgaben der BBodSchV durchzuführen, um den Nachweis der Eignung für die geplante Wohnnutzung zu führen.

Die Gemeinde will an dieser Stelle der Nachfrage gerecht werden, neben Wohnnutzung auch ein nicht störendes Gewerbe zur Ansiedlung zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um bereits im Ort lebende Bewohner, die sich beruflich verändern möchten.



Abbildung 8 Blick von der Bäckerstraße über die Entwicklungsfläche B hinweg in Richtung K7022

Entwicklungsfläche C (Flur 5, tlw. Flurstücke 148,)

Die Fläche wurde in Folge der Hinweise des LK Prignitz Sachbereich Bauordnung mit Stellungnahme vom 24.08.2021 gesondert gekennzeichnet. Gem. den Ausführungen des LK Prignitz bildet die unbebaute Fläche des ehemaligen Gutshofes Silmersdorf (Flur 2, Flurstück 148, Gemarkung Silmersdorf) planungsrechtlich eine Außenbereichsinsel innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Silmersdorf, weshalb die Fläche als Einbeziehungsfläche „C“ zu kennzeichnen ist. Insgesamt umfasst diese Entwicklungsfläche ~4.865 m².

Die Entwicklungsfläche „C“ schließt sich südlich an die nicht überbaubare Fläche auf dem Dorfplatz an.

Die künftige Bebauung soll sich südlich entlang der ausgewiesenen Baulinie ausrichten, so dass auf dem Dorfplatz ein nicht bebauter Innenhofcharakter in Anlehnung an historische Vorbilder entstehen kann.

Aus historischen Luftbildern (1953) geht hervor, dass sich auf dieser Entwicklungsfläche ursprünglich weitere Wohn- und Landwirtschaftsgebäude befunden haben, die zum Gutshof Silmersdorf gehörten. Um 1750 wurde das Herrenhaus im Osten der Gutsanlage als 1-geschossiger 12-achsiger Fachwerkbau mit Ziegelausfachung errichtet. Bis 1900 wurden weitere Wirtschaftsgebäude in Massivbauweise (z.T. mit Feldsteinen) auf der Gutsanlage 1- bis 3-geschossig errichtet. Im Jahr 2008 erfolgte der Abbruch von 2 Wirtschaftsgebäuden 1- bis 3-geschossig. In nachstehender Gegenüberstellung historischer Luftbildaufnahmen können die vorherigen Schilderungen zur ursprünglichen Bebauungssituation nachvollzogen werden.



Abbildung 9 Gegenüberstellung historischer Luftbildaufnahmen (links oben) zur ursprünglichen Bebauung auf der Gutsanlage Silmersdorf (rechts oben) sowie aktueller Zustand (unten)

Um auch für künftige Gebäude eine Ensemblewirkung (wie eine Gutshofanlage) nachempfunden zu können, sind diese Neubauten entlang der festgesetzten Baulinie zu errichten.

Entwicklungsfläche D (Flur 5, Flurstück 242)

Die Fläche wurde in Folge der Hinweise des LK Prignitz Sachbereich Bauordnung mit Stellungnahme vom 24.08.2021 als Entwicklungsfläche gekennzeichnet. Gem. den Ausführungen des LK Prignitz werden die Flurstücke 242, 244 und 97 der Flur 5 Bestandteil des Geltungsbereiches der Satzung als Ab- und räumung, weshalb das Flurstück 242 als Einbeziehungsfläche „D“ zu kennzeichnen war. Insgesamt umfasst die zusätzliche Entwicklungsfläche ~2.058 m².

An das Flurstück 242 grenzt südlich die K7022, östlich sowie westlich jeweils eine Einzelhausbebauung und nördlich extensive Grünlandflächen im Zusammenhang mit einer nicht mehr genutzten Stallanlage. Aktuell ist das Flurstück unbebaut, war in der Vergangenheit jedoch mit einem landwirtschaftlichen Lagergebäude bebaut. Die Fläche ist momentan durch Scherrasen dominiert. Prägende Gehölze bestehen innerhalb der Fläche nicht.



Abbildung 10 Aktueller Bestand innerhalb der Entwicklungsfläche D

9.3. Schutzgut Mensch

Aufgrund der Beteiligung des Landesamtes für Umwelt sowie der daraufhin eingegangenen Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz vom 15.06.2021, wurden nachfolgende fachliche Informationen im Hinblick auf die Umweltprüfung in die Satzung aufgenommen.

Die Entwicklungsflächen A bis C befinden sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Vorbelastungen durch Geräuschemissionen der Bundesautobahn BAB 24. Entwicklungsfläche D befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches von Geräuschemissionen der Bundesautobahn BAB 24.

Weiterhin besteht eine Vorbelastung durch Geräuschemissionen, die durch Anlagen (insbesondere Windkraftanlagen), die dem Anwendungsbereich der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unterliegen, hervorgerufen werden.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen ausgehend von der Bundesautobahn BAB 24 wird an dieser Stelle auf das Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung des Lärmschutzwalls entlang der BAB 24 verwiesen.

Nachfolgende Daten zum Lärmschutzwall wurden aus den Antragsunterlagen zur Genehmigung entnommen, die Genehmigung wurde erteilt und der Lärmschutzwall entsprechend der Beschreibung umgesetzt.

a) Beschreibung

Der Lärmschutzwall entsteht in einer Höhe von 3,5 m über der Autobahn auf einer Gesamtlänge von 916 m bei einer Breite von insgesamt 16 m. Die Dammkrone hat eine Breite von 1 m. Der Lärmschutzwall steigt beidseitig über eine Breite von 7,5 m bis zu einer Gesamthöhe von 5 m mit einer gleichmäßigen Steigung von 1:1,5. Der Dammkörper wird aus verdichtungsfähigem Erdstoff hergestellt und mit einer Schicht Oberboden (ca. 20 cm stark) abgedeckt. Vor dem Auftragen des Oberbodens wird die Oberfläche des Dammkörpers fachgerecht profiliert, damit der Oberboden nicht abrutschen kann. Der Materialbedarf des Walls beträgt circa 42.900 m³.

b) Umweltauswirkungen

Um die Ästhetik der Landschaft zu bewahren, wird ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen zwischen den Lärmschutzwall und die Gemeinde Mertensdorf gesetzt. So wird das Bild des ebenen Hügels in der Landschaft durch höhenvarianten Bewuchs aufgelockert. Darüber hinaus soll der Lärmschutzwall selbst bepflanzt werden. Für die Bepflanzungsmaßnahmen bieten sich die *Cotoneaster dammeri*, *Lonicera pileata*, *Potentilla fruticosa*, *Lysimachia punktata* und *Waldsteinia ternata* an, da diese ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild aufweisen und Lärm- sowie Staubschutz selbst deutlich verbessern.

Die Entwicklungsflächen stellen sich jedoch zur Bundesautobahn BAB 24 sowie zu den vorhandenen Windkraftanlagen, mit der beschriebenen Nutzungsart nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.

Durch die ausgewiesenen Entwicklungsflächen ist eine Erhöhung schädlicher Umwelteinwirkungen nicht zu prognostizieren.

9.4. Schutzgut Tiere

Innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Ortsteil Silmersdorf ist das für Dörfer und Siedlungen typische Artenspektrum an Tieren (Kulturfolger) zu erwarten. Die zu bebauenden Flächen

weisen allesamt nur wenige geeignete Lebensraumstrukturen auf und stellen daher nur bedingt ein Habitat für die verschiedenen Artengruppen dar.

9.4.1. Vögel

In den Flächen A bis D ist aufgrund der Habitatausstattung grundsätzlich mit einem Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes und der Gehölze zu rechnen. Da es sich bei dem zu erwartenden Artenspektrum hauptsächlich um Arten handelt, die typischer Weise in oder im Umfeld von Siedlungen vorkommen, können Beeinträchtigungen der zu erwartenden Arten im Hinblick auf das Störungs- sowie Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“ grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sollten jedoch Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit geplant sein, besteht hier die Gefahr der direkten Überbauung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommender Brutvögel. Damit wäre der Verbotsstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG berührt, weshalb für die Umsetzung der Planung eine Bauzeitenregelung erforderlich wird, die gewährleistet, dass Baumaßnahmen zur Fundamenterstellung bzw. alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (auch Gehölzrodung) außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10. – 28./29.02. eines Folgejahres durchgeführt werden. Der Zeitraum berücksichtigt bereits § 39 Abs. 5 BNatSchG, welcher festlegt, dass Bäume, Gebüsche und andere Gehölze grundsätzlich nur innerhalb dieses Zeitraumes beseitigt werden dürfen.

Im Ergebnis der Berücksichtigung der formulierten Bauzeitenregelung für Brutvögel, können wesentliche Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvögel ausgeschlossen werden.

9.4.2. Fledermäuse und andere Säugetiere

Auf den zu bebauenden Flächen befinden sich keine geeigneten Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse. Aktuell finden sich dort weder alte Gebäude mit Ritzen und Spalten, noch alte Bäume mit Baumhöhlen. Die auf den Flächen stehenden jungen Bäume haben nur einen geringen Stammumfang und weisen ebenfalls keine Baumhöhlen auf. Aufgrund der fehlenden Quartiermöglichkeiten kann das Vorkommen von Fledermäusen auf den zu bebauenden Flächen ausgeschlossen werden.

Da auf den zu bebauenden Flächen keine artenreiche Vegetation vorhanden ist, sind dort auch nur wenige Insektenarten anzutreffen. Die Flächen stellen aufgrund dieser fehlenden Nahrungsgrundlage ebenfalls keine Jagdgebiete für Fledermäuse dar.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der geplanten Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Zuge der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“ ist eine dauerhafte Beeinträchtigung möglicher Fledermausvorkommen auszuschließen, da bei den potentiell vorkommenden Arten typische Vertreter der Siedlungsbereiche zu erwarten sind und im Zuge der Planungsumsetzung zusätzliche Siedlungsflächen einbezogen werden.

Semaquatische Lebewesen (insbesondere Fischotter und Biber) sind aufgrund ihrer Morphologie und Physiologie auf ein Leben in Gewässern bzw. deren Uferbereich spezialisiert und deshalb im Bereich von Silmersdorf auszuschließen, da entsprechende Lebensraumausstattungen vollständig fehlen.

Somit können Beeinträchtigungen im Zuge der geplanten Planungsumsetzung für die betrachteten Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

9.4.3. Amphibien

Innerhalb der Abgrenzungen der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“ sowie unmittelbar angrenzend daran bestehen keine für Amphibien geeigneten Lebensräume, sodass ein Vorkommen von Amphibien und daraus folgend Auswirkungen der Planungsumsetzung auf diese Artengruppe grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

9.4.4. Reptilien (Zauneidechse)

Arten wie die Zauneidechse finden sich häufig in Siedlungsnähe. Die Zauneidechse ist ein Biotopkomplexbewohner und benötigt ein Habitatmosaik mit vielen Strukturen. Auf den zu bebauenden Flächen fehlen diese vielfältigen Habitatstrukturen der Zauneidechse, womit ein potentieller Sommerlebensraum innerhalb der Bauflächen ausgeschlossen werden kann. Ebenso finden sich auf den Flächen keine Stein- oder Totholzhaufen, welche ein potentielles Winterquartier darstellen können. Aufgrund der mangelhaften Habitatqualität kann ein dauerhaftes Vorkommen von Zauneidechsen auf den zu bebauenden Flächen ausgeschlossen werden.

Somit lassen sich aus der Planungsumsetzung keine Beeinträchtigungen für die Artengruppe der Reptilien ableiten, die geeignet sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorzurufen.

9.5. Schutzgut Pflanzen

Im Bundesland Brandenburg haben 12 Pflanzenarten einen besonderen Schutzstatus gemäß der FFH-Richtlinie Anhang IV. Alle diese Pflanzenarten benötigen grundsätzlich ein sumpfiges Habitat mit feuchten oder nassen Böden. Die Entwicklungsflächen A und B weisen keine dieser erforderlichen Habitatausstattungen auf. Das Vorkommen besonders schützenswerter Pflanzenarten kann daher in den Entwicklungsflächen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Habitatqualität der zu bebauenden Flächen ist sehr gering. Ein Vorkommen von seltenen Pflanzenarten mit speziellen Anforderungen an ihr Habitat und einem hohen Schutzstatus, kann auf diesen Flächen insgesamt ausgeschlossen werden.

9.6. Schutzgut Boden

Die Bodenarten in den Entwicklungsflächen A und B sind als feinsandige Mittelsande anzusprechen, die sich aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen gebildet haben. Dabei handelt es sich um ertragsschwache Standorte mit Bodenzahlen von 30 - 50, verbreitet jedoch unter 30.

Die Böden in den Entwicklungsflächen sind von allgemeiner Funktionsausprägung, sodass Auswirkungen auf besondere Funktionsausprägungen im Schutzgut Boden nicht zu erwarten sind.

9.7. Schutzgut Fläche

Auf Grundlage von § 1a Abs. 2 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Zuge der Planungsumsetzung zu gewährleisten. Daher werden im Zuge der vorliegenden „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“ ausschließlich Flächen mit einbezogen, die bereits in engem Zusammenhang zu den umliegenden Siedlungsflächen stehen und als Flächen der Siedlungen zu betrachten sind. Es erfolgt somit keine Beanspruchung von bisher anthropogen unbeeinflussten Flächen mit besonderer Funktionsausprägung.

Darüber hinaus ist auf Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen im Naturhaushalt bzw. im Landschaftsbild erforderlich, weshalb im Kap. 0 die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt.

Durch die Bebauung der Flächen ist mit Auswirkungen auf den Boden durch Versiegelung zu rechnen. Die Eingriffe in den Boden durch die Bodenbewegungen können jedoch durch ordnungsgemäße Bodenarbeiten minimiert werden. Rohboden und Oberboden sind getrennt zu behandeln. Während der Oberboden seitlich der Baugrube aufgebracht werden kann (max. 10 cm Dicke) und damit dem Bodenhaushalt wieder zur Verfügung steht, ist der Rohboden an geeigneter Stelle (Baustelle, Einbau des Rohbodens ist genehmigungspflichtig, zuständig ist die UBB) oder in eine geordnete Deponie einzubauen.

Im Ergebnis entstehen somit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die zu erwartenden Voll- und Teilversiegelungen, welche durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind (siehe Kapitel 0).

9.8. Schutzgut Wasser

Die Entwicklungsflächen A und B liegen außerhalb von Wasserschutz-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebieten. Innerhalb der Entwicklungsflächen verlaufen bzw. bestehen keine Gewässerstrukturen.

Die Grundwasserneubildung wird mit 143 mm/a angegeben und die jährliche Sickerwasserrate mit 196 mm. In den Entwicklungsflächen ist ein Grundwasserflurabstand von 3 - 4 m zu erwarten.

Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen, dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung in den geplanten Einbeziehungsflächen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das unbelastete Niederschlagswasser in den Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser ableiten.

9.9. Schutzgut Landschaftsbild

Die Landschaft rund um die Ortslage Silmersdorf präsentiert sich überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland. Gliedernde Elemente werden vorrangig durch Alleebäume an den Straßen sowie weiteren Gehölzstrukturen entlang von Wegen und Gräben gebildet.

Die ästhetische Qualität der Landschaft wird durch die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der landschaftsprägenden Strukturen bewertet. Zur Bewertung des Ortsbildes wird außerdem die Homogenität betrachtet.

Vielfalt: Grundsätzlich weist ein Landschaftsraum eine hohe Vielfalt auf, wenn er aus zahlreichen Kleiräumen mit unterschiedlicher Struktur und Vegetation besteht. Innerhalb der Ortslage Silmersdorf befinden sich durch die bereits vorhandene Bebauung und Anlage von Kleingärten verschiedene Landschaftselemente, welche charakteristisch für ein Dorf sind.

Im nördlichen Bereich wird die Ortschaft von der Bundesautobahn A24 tangiert. Im Außenbereich der Ortslage dominieren intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, welche im Gegensatz zu der dörflichen Struktur meist nur wenige gliedernde Landschaftselemente aufweisen. Die Entwicklungsflächen A und B befinden sich in Ortsrandlage von Silmersdorf im Bereich des Siedlungskernes.

Insgesamt ist eine mittlere Vielfalt für das Landschaftsbild anzunehmen.

Eigenart: Die Eigenart einer Landschaft beschreibt das was ihren unverwechselbaren Charakter ausmacht und sie von anderen Landschaftsformen unterscheidet. Eine hohe Eigenart ist positiv zu bewerten. Der Ortsteil Silmersdorf hat den für die Prignitz typischen dörflichen Charakter. Das Bild der Ortschaft wird wesentlich durch den mittelalterlichen Ortskern geprägt. Außerhalb der Ortslage ist die Landschaft durch die ackerbauliche Nutzung geprägt und weist die dafür charakteristischen Strukturen auf. Die im Geltungsbereich vorhandenen Biotopstrukturen sind typisch für die Prignitz. Insgesamt kann dem Gebiet damit eine hohe Eigenart zugesprochen werden.

Mit den Entwicklungsflächen A und B wird der vorhandene Ortsrand nicht ausgeweitet, da die Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs liegen. Durch die geplante Erweiterung bleibt auch der dörfliche Charakter sowie die Eigenart der Ortschaft erhalten und erfährt nur geringfügige Änderungen.

Naturnähe: Die Naturnähe eines Landschaftsraumes richtet sich nach dem Grad der anthropogenen Beeinflussung. Dieses Maß leitet sich aus den natürlichen bzw. ursprünglich empfundenen Wirkungen einzelner Landschaftselemente ab. Fast alle Landschaften Mitteleuropas sind Kulturlandschaften. Sie sind im Laufe der Jahrhunderte fast vollständig anthropogen ausgeprägt. Viele Pflanzen und Tiere sind

Kulturfollower. Die Naturnähe der Landschaft ist umso größer, je weniger erlebbare Landschaftselemente menschlichen Einfluss widerspiegeln.

Durch den dörflichen Charakter und die ackerbauliche Nutzung im direkten Umfeld stellt der Landschaftsraum eine typische Kulturlandschaft mit vielen anthropogenen Einflüssen dar. So fließt beispielsweise der Nesselbach im Norden der Ortschaft größtenteils in naturfernen Gräben und ist zum Teil auch verrohrt. Die Entwicklungsflächen A und B unterliegen ebenfalls bereits anthropogenen Einflüssen. Die Naturnähe dieser Flächen kann daher als gering eingeschätzt werden.

Homogenität der Ortslage: Durch die geplante Klarstellung und Einbeziehung von Flächen wird die vorhandene Homogenität des Ortes nicht gestört. In den Entwicklungsflächen sollen Einzel- bzw. Doppelhäuser mit jeweils 1,5 Vollgeschossen errichtet werden. Die Bauart der Häuser soll an die bereits vorhandene Bebauung angepasst werden. Somit kann gewährleistet werden, dass sich die neuen Häuser gut in das bereits bestehende Bild der Ortslage einfügen.

Im Ergebnis der vorstehenden Betrachtungen zum Landschaftsbild muss festgestellt werden, dass durch die Umsetzung der Planung und die zusätzliche Entwicklung von Bauflächen eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht abgeleitet werden kann. Denn durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen, welche gem. § 13 BauGB dem umliegenden Erscheinungsbild der Siedlung entsprechen müssen, sind Bauvorhaben absehbar, die sich in den Bestand der Siedlung und somit auch das umliegende Landschaftsbild harmonisch einfügen.

10. Denkmalschutz

Auf Anfrage vom 16.09.2020 hat der LK Prignitz als Untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 02.10.2020 zur geplanten „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“ Stellung genommen und mitgeteilt, dass Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege von der Planung betroffen sind.

Im Planungsgebiet ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (§§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 1 und 2 BbgDSchG v. 24. Mai 2004 - GVBl. 1, S. 215 ff) registriert, welches nachrichtlich in die Planung übernommen wurde.

Das Bodendenkmal Nr. 110975 „mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern Silmersdorf“ umfasst große Teile der Ortschaft Silmersdorf sowie Entwicklungsfläche A und auch Teile der von der Planung betroffenen Flächen.

Im Vordergrund steht in jedem Falle der Schutz der Bodendenkmalsubstanz (§§ 1 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Notwendige erdbewegende Maßnahmen sind zu minimieren. Die Denkmalbehörden sind an allen Planungen zu beteiligen.

Alle Maßnahmen im Bereich von Bodendenkmalen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und ihre Umgebung durch das Vorhaben in ihrer Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Kubatur und Erscheinungsbild der geplanten Bebauung sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum als Denkmalfachbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist eine den Denkmalen gegenüber untypische und visuell dominante Bebauung zu vermeiden.

Innerhalb der Abgrenzung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“ sind Baudenkmale in der Liste der Denkmale des Landes Brandenburg gemäß §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 1 und 2 BbgDSchG registriert. Der Schutz der Denkmale erstreckt sich gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch über deren nähere Umgebung, soweit die Veränderung für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist. Alle Veränderungen an Baudenkmalen und -denkmalbereichen sowie deren Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Tabelle 2 Baudenkmale im Bereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“

09160787	Silmersdorf	Silmersdorfer Dorfstraße	5	Gutsanlage, bestehend aus Gutshaus und einem Wirtschaftsgebäude
09161153	Silmersdorf	Silmersdorfer Dorfstraße		Dorfkirche mit Kirchhofmauer
09160577	Silmersdorf	Silmersdorfer Dorfstraße	32	Gedenktafel für die Opfer des Todesmarsches

Maßgebend für den Ensembleschutz denkmalgeschützter Gebäude ist auch der Umgebungsschutz eines Denkmals. Eine Beeinträchtigung der Ansichtigkeit eines Denkmals kann nicht pauschal ausgeschlossen und muss daher immer im Einzelfall geprüft werden.

Alle Maßnahmen, die die Substanz oder das Erscheinungsbild eines Denkmals, Denkmalbereiches oder die unmittelbare Umgebung eines Denkmals berühren, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. §9 Abs. 1 BbgDSchG.

11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Auf Grundlage des § 34 Abs. 5 BauGB wird die Gemeinde verpflichtet, mit Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Damit einhergehend ist gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 die Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erforderlich. Vorliegende Satzung hat dies berücksichtigt und im Kap. 1 bis Kap. 7 Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Mögliche wesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden im Kap. 8 betrachtet.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, in seiner Gesamtbetrachtung im Rahmen der Planungsumsetzung durch mögliche Eingriffe, nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Mit der geplanten Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen durch die „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“ geht jedoch zukünftig eine mögliche zusätzliche Versiegelung von Boden einher. Bei der zu erwartenden Versiegelung handelt es sich um einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG, für den gem. § 13 BNatSchG entsprechende Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation zu entwickeln sind, wenn der Eingriff nicht vermeidbar ist. Daher wurde für die zu erwartenden Eingriffe im Schutzgut Boden nachfolgende Kompensation entwickelt.

Für Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden durch Versiegelung sind Bäume zu pflanzen, da somit Verbesserungen im Bodenhaushalt entstehen. Als Bezugsgröße für die Anzahl der jeweils zu pflanzenden Bäume wird die tatsächlich in Anspruch genommene Versiegelungsfläche auf den Grundstücken herangezogen. Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangener 50 m² Versiegelungsfläche ein Baum auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl sind heimische, standortgerechte Laubbäume der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Alternativ können, unter Anwendung der Anlage 1 des Erlasses zur „Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“, auch andere Laubbaumarten gewählt werden.

Tabelle 3 Pflanzliste für die erforderlichen Baumpflanzungen durch Versiegelung

Laubbäume		wilde Obstbäume	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stiel Eiche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Die Bäume sind in der Qualität HSt 2xv mB, StU 12-14 zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Generell sind alle Pflanzungen vor Schädigungen zu schützen und über einen Zeitraum von drei Jahren gemäß DIN 18916 - 18919 (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zu pflegen. Ausfälle sind nach zu pflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. als Grünland zu erhalten.

12. Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der vorliegenden Satzung ergeben (§ 4c BauGB).

Zuständig für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist allein die Gemeinde. Wobei von den Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB eine Benachrichtigungspflicht ausgeht, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen, die Durchführung eines Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Dabei nutzt die Gemeinde, bei der Überwachung, die in der Umweltprüfung angegebenen Maßnahmen (§ 4c BauGB).

Mit negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist zu rechnen, wenn die festgesetzten Maßnahmen nicht eingehalten werden. Daher ist eine Kontrolle der frist- und ordnungsgemäßen Durchführung der baubegleitenden Maßnahmen notwendig.

Für die geplanten Pflanzmaßnahmen wird eine Pflege zur Fertigstellung gem. DIN 18916 festgesetzt. Nach Abschluss der Fertigstellungspflege im ersten Jahr gem. DIN 18916 ist im Anschluss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gem. DIN 18919 für die Dauer von 4 Jahren durchzuführen. Somit kann ein sicheres Anwachsen und eine kräftige Entwicklung gewährleistet werden.

Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Begleitung des geplanten Vorhabens sind durch entsprechend fachkundige Personen regelmäßige Funktionskontrollen bezüglich der geplanten Maßnahmen durchzuführen, das schließt auch die Überwachung der Bauzeitenregelung s. Kap. 9.4.1 mit ein. Hier empfiehlt sich entsprechend der Beschreibung der Bauzeitenregelung eine Überwachung als ökologische Baubegleitung.

13. Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung 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.
- **PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **BbgBO:** Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

14. Hinweise zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“ wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Triglitz am 23.04.2020 mit Beschlussnummer 10/20/4 gefasst.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, wurde der Entwurf der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Silmersdorf“ (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) erarbeitet und am 15.07.2021 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Triglitz mit Beschluss-Nr. 10/21/9 zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 18.08.2021 bis 20.09.2021 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 stattgefunden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Aufgrund erforderlicher Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Abwägung der Stellungnahmen ergeben haben, wurde die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung zum einen auf den Ortsteil Silmersdorf beschränkt und zum anderen wurden die Einbeziehungsflächen und textlichen Festsetzungen städtebaulich angepasst.

Das hat zur Folge, dass die Satzung gem. § 4a BauGB erneut öffentlich ausgelegt und von den Änderungen betroffene Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(2) BauGB hat in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschließlich 25.01.2022 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise gegeben. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden erneut berücksichtigt und führten zur erneuten Überarbeitung des 2. Entwurfes. Diese finden in dem nun vorgelegten 3. Entwurf zur erneuten Beteiligung gem. §4a BauGB mit Stand März 2022 Berücksichtigung.

aufgestellt im März 2022

bearbeitet durch Dipl. Ing. K. Kostka; M.Eng.(FH) R. Ganswindt


K.K- RegioPlan Büro für Stadt- u. Regionalplanung
Dipl. Ing. Karin Kostka

K.K – RegioPlan Büro für Stadt- und Regionalplanung
Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen (2011): Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin. Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005-2009. In: *OTIS-Zeitschrift für Ornithologie und Avifaunistik in Brandenburg und Berlin* (19 Sonderheft).

BfN (2009): Artensteckbriefe. Online verfügbar unter https://www.dhv.de/web/fileadmin/user_upload/aktuell_zu.../Artensteckbriefe.pdf, zuletzt aktualisiert am 2009, zuletzt geprüft am 13.04.2018.

BfN (2018): Bundesamt für Naturschutz FFH-Richtlinie Anhang-IV-Arten. Online verfügbar unter <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>, zuletzt geprüft am 25.01.2018.

KÜHN, D. (2018): Bodengeologie | LBGR. Online verfügbar unter <http://www.lbgr.brandenburg.de/cms/detail.php/lbm1.c.362782.de>, zuletzt geprüft am 02.03.2018.

LUTZE, GERD W. (2014): Naturräume und Landschaften in Brandenburg und Berlin. Gliederung, Genese und Nutzung. Berlin: be.bra-wiss.-Verl.

RYSLAVY, TORSTEN; MÄDLOW, WOLFGANG (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. In: *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg* (Beilage zu Heft 4).

SCHARATH, BERND (2018): Karten des LBGR. (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg). Online verfügbar unter <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, zuletzt geprüft am 17.07.2018.

SÜDBECK, PETER; ANDREZKE, HARTMUT; FISCHER, STEFAN; GEDEON, KAI; SCHIKORE, TASSO; SCHRÖDER, KARSTEN; SUDFELDT, CHRISTOPH (Hg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell: [Max-Planck-Inst. für Ornithologie Vogelwarte Radolfzell].