

1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr.1 und 3 BauGB

Gemeinde Oderaue, OT Altreetz

Begründung

(Satzung)

Stand: November 2022

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRUNDUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE ODERAUE, OT ALTREETZ	3
2	AUSGANGSSITUATION	3
3	ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
4	RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE	4
4.1	Klarstellungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB	4
4.2	Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB	4
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
6	BEWERTUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	5
6.1	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile	5
6.2	Naturräumliche Standortbewertung	5
6.3	Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen (Fl.):	7
6.4	Eingriffsfeststellung und -bewertung	8
6.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)	10
6.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) für die Ergänzungsfläche	11
7	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8	DENKMALSCHUTZ	13
8.1	Bodendenkmale	13
8.2	Baudenkmale	13
9	KAMPFMITTEL	13
10	WASSERWIRTSCHAFT	14
11	ABFALLWIRTSCHAFT	14
12	NATURSCHUTZ	14
13	TRINKWASSERVER-, ABWASSERENTSORGUNG	14
14	HINWEISE	15

1 Begründung der Satzung der Gemeinde Oderaue, OT Altreetz

zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Altreetz nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB, sowie Festlegung der Grenzen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3

2 Ausgangssituation

In der Gemeinde Oderaue liegt für den Ortsteil Altreetz eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung von Oktober 2015 vor.

Durch die Gemeinde Oderaue wurde am 08.08.2022 beschlossen, für den Ortsteil Altreetz eine 1. Änderung der Klarstellungssatzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB), verbunden mit einer Ergänzungssatzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB), aufzustellen.

Nach § 34, Abs. 4, Satz 2 BauGB, besteht die Möglichkeit, diese Satzungen miteinander zu verbinden.

3 Ziel und Begründung der Planung

Ziel und Zweck der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Altreetz ist es,

- die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB) und
- durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB).

Der Klarstellung des Innenbereichs für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB, kommt eine deklaratorische Bedeutung zu.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen), können nur solche Flächen einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Diese angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen den städtebaulichen Rahmen bilden.

Bei der Ergänzungsfläche E1 handelt es sich um die Einbeziehung eines teilweise bebauten Grundstücksteils an der Wriezener Straße und bei der Ergänzungsfläche E2 um einen Lückenschluss zu vorhandenen Bebauungen im Außenbereich sowie eine Spiegelung an der Wriezener Straße als Arrondierung.

Mit der Satzung sollen baurechtliche Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenent-wicklung geschaffen werden. Eigenentwicklung heißt diesbezüglich, dass bauwilligen Bürgern einerseits die Möglichkeit und die planungsrechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen eröffnet werden und – der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend – kleinräumige Erweiterungs-möglichkeiten zugelassen werden.

Mit der Umsetzung der Maßnahme Vorhaben- und Erschließungsplan "Am alten Sportplatz", der Verdichtung der Bebauung in den bisherigen Innenbereichsflächen sowie der Bebauung auf den Ergänzungsflächen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist der OT Altreetz an die Grenzen der Möglichkeiten für die Ansiedlung Bauwilliger angelangt. Der Ortsteil Altreetz ist durch eine Reihe von Angeboten (insbesondere Grundschule, Kita etc.) sehr interessant. Ständige Nachfragen nach Bauland müssen derzeit abschlägig beantwortet werden, so dass insbesondere junge Familien sich nicht mehr im OT Altreetz ansiedeln können. Diesem Umstand will die Gemeinde durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen begegnen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus

- der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000 und
- den textlichen Festsetzungen.

Ihr ist diese Begründung beigefügt.

4 Räumliche Geltungsbereiche

4.1 Klarstellungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB

Die Abgrenzung hat klarstellenden Charakter. Sie grenzt den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Innenbereich zum Außenbereich ab. Die Abgrenzung erfolgte entlang der in der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Altreetz vorgegebenen Grenzen.

Innerhalb der festgesetzten Grenzen des Klarstellungsbereichs richtet sich die planungs-rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

4.2 Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB

Die mit einer grauen Kreuzschraffur dargestellten Flächen

E1 (bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 449/1, 449/2 und 445 der Flur 1)

Bauliche Veränderungen an den neu hergestellten Straßenanlagen und dies schließt die Gehweganlage und Zufahrten im Bereich der Fläche E 1 vollständig mit ein, sind im genannten Straßenbereich der Bahnhofstraße bis Ende März 2027 unzulässig.

E2 (bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 470/3 und 789 der Flur 1) und

E3 (bestehend aus Flurstück 11 der Flur 1) wurden bereits in der rechtskräftigen Klarstellungsund Ergänzungssatzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, sind planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und wurden bereits teilweise bebaut (blaue Schraffur).

Die mit der roten Kreuzschraffur dargestellten Flächen

E1 (bestehend aus Teilfläche des Flurstücks 817 teilweise der Flur 1, Gemarkung Altreetz)

E2 (bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 40 und 84 jeweils teilweise der Flur 1, Gemarkung Altreetz) stellen unbebaute Flächen im Außenbereich dar, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind.

Bei der Fläche E1 handelt es sich um eine im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Arrondierung). Die Fläche ist durch die Wriezener Straße verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. In der Satzung muss daher auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstandort und den damit verbundenen Emissionen hingewiesen werden. Eine Wohnbebauung unmittelbar an der Wriezener Straße angrenzend sollte ausgeschlossen werden.

Bei der Fläche E2 handelt es sich um eine ebenfalls im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Fläche E2 ist östlich der Wriezener Straße (L 28) bereits mit 2 Wohngebäuden einschl. Nebengelassen bebaut. Sie soll westlich an der Wriezener Straße in der Tiefe des anschließenden Innenbereichs bis zum Ende der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite als Arrondierung geführt werden. Die Fläche ist durch die Wriezener Straße verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ergänzungsfläche schließt an die L 28, Abs. 010, ca. von km 4.366 bis 4.565 links und ca. von km 4.483 bis 4.554 rechts an.

Der Baumbestand entlang der L 28 innerhalb der Ergänzungsfläche ist zu erhalten. Neben dem bestehenden Fahrbahnabschnitt der L 28 ist auch die Fahrbahnentwässerung zu achten. Nach

den Richtlinien für die Anlage von Straßen ist die Versickerung über Böschungen, Mulden und Gräben die grundsätzliche Lösung. Die Fahrbahn der L 28 wird über Bankette entwässert, es sind keine Nebenanlagen vorhanden.

Die für den Straßenquerschnitt einschließlich Nebenanlagen (mind. Gehwege zur Erschließung der Anliegergrundstücke + Beleuchtung) und Entwässerungsanlagen notwendigen Flächen müssen Verkehrsflächen bleiben und bei der Planung einer künftigen Bebauung freigehalten werden. Bei der Planung der Bebauung und der Grundstückseinfriedungen ist darauf zu achten, dass die Sichtverhältnisse aus den Grundstückszufahrten auf die bevorrechtigten Verkehrsflächen berücksichtigt werden können. Im Bereich der Ergänzungsfläche E2 wird eine Fläche für den geplanten Radweg entlang der Landestraße L 28 festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für einen Radweg ist eine vorgesehene optionale Fläche, die sich die Gemeinde vorbehält und die nicht zur Bebauung vorgesehen ist. Östlich des Flurstückes 84 der Ergänzungsfläche 2 befindet sich die nach BlmSchG genehmigungsbedürftige Rinderanlage in einer Entfernung von ca. 310 m.

5 Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Oderaue hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Ergänzungsflächen sind dem Nachverdichtungspotenzial der Innenentwicklung gemäß Grundsatz G 5.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zuzurechnen, und die Einbeziehung dieser Flächen entspricht dem Ziel Z 5.5, Abs.1, des LEP HR, der eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung von Orten, die keine Schwerpunkte sind, ermöglicht. In der Begründung des LEP HR wird dazu ausgeführt:

"Die Gemeinden oder die Gemeindeteile von Gemeinden im Berliner Umland, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 (Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum, Gestaltungsraum Siedlung) sind, können sich im Rahmen der Eigenentwicklung fortentwickeln, um den örtlichen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzusichern. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf der Gemein-den Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch die Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die gegebenenfalls erforderliche Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann."

6 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Die Ergänzungsflächen E1 und E2 befinden sich außerhalb nationaler und europäischer Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet "Alte Oderläufe im Oderbruch" DE 3351-301, ca. 2,1 km westlich der Ergänzungsflächen. Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Mittlere Oderniederung" DE 3453-422 befindet sich in mindestens 3,1 km Entfernung nordöstlich und östlich der Ergänzungsflächen.

6.2 Naturräumliche Standortbewertung

Die Ergänzungsfläche E1 befindet sich am westlichen Ortsrand von Altreetz. Die Ergänzungsfläche E2 liegt am südlichen Ortsrand von Altreetz.

E1 befindet sich in der Gemarkung Altreetz in Flur 1 und umfasst einen Teil des Flurstücks 817. Die Fläche E1 hat eine Größe von insgesamt ca. 4.200 m². Sie befindet sich am westlichen Ortsrand von Altreetz und ist zum Teil durch alte Bebauung und ehemaligen Erwerbsgartenbau geprägt.

E2 befindet sich in der Gemarkung Altreetz in Flur 1 und umfasst Teile der Flurstücke 40, 44, und 84. Die Fläche E2 hat eine Größe von insgesamt ca. 14.912 m². Sie befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereiches von Altreetz und stellt sich als Straßen- sowie Ackerfläche dar.

Naturraum

Der Siedlungsraum von Altreetz und damit die Ergänzungsflächen E1 und E2 befinden sich im Naturraum Odertal (nach Landschaftsprogramm Brandenburg). Nach Scholz (1962) befindet sich die Ortschaft in der Naturraumeinheit des Odertals und darin in der Haupteinheit Oderbruch.

Bodenverhältnisse

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK) befinden sich die Ergänzungsflächen E1 und E2 im Bereich von Vega-Gleyen und Gley-Vegen überwiegend aus Auenlehmsand über Auensand.

Die Ergänzungsfläche E1 wurde in der Vergangenheit als Gärtnerei mit einer großen Gewächshausanlage genutzt. Während die Gewächshäuser bereits abgetragen wurden, sind die Streifenfundamente weiterhin vorhanden. Im nordöstlichen Teil der Fläche E1 ist noch ein baufälliges Gebäude (vermutlich ehemaliges Heiz- und Verwaltungsgebäude der Gärtnerei) sowie Teile der Zuwegung vorhanden. Die Fläche weist insgesamt großflächig starke Überformungen des Bodens auf.

Der Boden auf der Ergänzungsfläche 2 wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die von Nord nach Süd verlaufende asphaltierte L28 teilt die Ergänzungsfläche mittig. Eine weitere asphaltierte Straße, die die Anbindung an die Schulgartenstraße herstellt, verläuft südlich der östlichen Ackerfläche in der Fläche E2.

Wasser

Innerhalb der beiden Ergänzungsflächen kommen keine Oberflächengewässer vor. Die nächstgelegenen Gewässer sind mit jeweils über einem Kilometer Abstand der Altmädewitzer Hauptgraben im Westen und der Wallgraben im Osten.

Die Ortschaft Altreetz weist Geländehöhen von etwa 5 m bis 6 m ü. NHN auf. Der Grundwasserspiegel befindet sich im Bereich Altreetz bei 2 m bis 3 m ü. NHN. Daraus resultiert für die beiden Ergänzungsflächen ein Grundwasserflurabstand von ca. 3 m.

Nach den Berichtsdaten des Landesamtes für Umwelt zum Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 der Wasserrahmenrichtlinie wird der mengenmäßige Zustand des Grundwassers im Gebiet als gut, der chemische Zustand jedoch als schlecht bewertet.

Während für die Fläche E2 trotz der Straßen von einem weitgehend ungestörten Grundwasserneubildungspotential ausgegangen werden kann, sind aufgrund der Versiegelungen und Bodenbefestigungen auf der Fläche E1 Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft

Altreetz ist in allen Himmelsrichtungen von weitläufigen, ausgeräumten Ackerflächen umgeben. Der Luftaustausch zwischen der Ortschaft und den umliegenden Bereichen ist nahezu ungehindert. Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg gehört der Betrachtungsraum zum Sicherungsbereich von Freiflächen, die für die Durchlüftung von besonderer Bedeutung sind. Im unmittelbaren Betrachtungsraum erfährt das Schutzgut geringe Beeinflussungen, die durch den Straßenverkehr (Lärm und Luftschadstoffe) und die landwirtschaftliche Nutzung (Gerüche,

Staub) hervorgerufen werden. Die Ergänzungsfläche E1 ist kleinklimatisch aufgrund der vorhandenen Versiegelung bzw. Bebauung überprägt.

Landschaftsbild

Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg gehört der Betrachtungsraum zum Landschaftstyp Altreetz. Dessen Entwicklungsziel ist die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters. Es ist eine kleinteiligere Flächengliederung und eine stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen anzustreben. Zudem sollen Fließgewässer im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung gesichert und entwickelt werden.

Die Fläche E1 ist unmittelbar in den Siedlungsraum von Altreetz eingebunden, stellt sich jedoch als klar erkennbare ehemalige Erwerbsgartenbaufläche in ihrer derzeitigen Ausprägung als nachteilig für das Ortsbild dar.

Die Fläche E2 wird bis auf die Nutzung als Straße landwirtschaftlich genutzt. Die Anbindung an den Siedlungsrand ist deutlich erkennbar.

Fauna

Die Ergänzungsflächen E1 und E2 besitzen für wildlebende Tiere nur eine geringe Bedeutung. Die intensive ackerbauliche Nutzung der Fläche E2 reduziert die Eignung für wildlebende Tiere erheblich. Zusätzlich werden diese durch die unmittelbare Straßennähe (Barriere, Lärm etc.) beeinträchtigt. Die Fläche E1 ist durch ihre Lage im Siedlungsraum regelmäßigen menschlichen Störungen ausgesetzt und zudem eingezäunt.

Potentiell als Lebensraum für Vögel und bei entsprechendem Vorkommen von Höhlungen für Fledermäuse geeignet, sind die Gehölze auf der Fläche E1 sowie die Straßenbäume entlang des westlichen Straßenrandes der L28 im Bereich der Fläche E2. Dabei sind jedoch aufgrund der wiederkehrenden Störungen vor allem Arten des Siedlungsraumes oder sonstige störungstolerante Arten zu erwarten.

6.3 Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen (Fl.):

Die Kartierung nach der Brandenburger Biotopkartieranleitung im August 2022 ergab folgende Biotope und Flächenanteile.

Fläche E1 (ca. 4.745 m²)

Biotopt	ур	Flächengröße ca.
03243	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften	396 m²
07174	aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs	585 m²
10113	Gartenbrache	2.770 m ²
12831	Ruinen	994 m²

Die Fläche E1 stellt sich als aufgelassene Gärtnerei dar. Die westliche, als Gartenbrache angesprochene Hälfte weist nur noch relativ wenige Bäume (Obstbäume, Holunder) und eine sehr schüttere Grasdecke auf. Am Tag der Kartierung wurde die eingezäunte Fläche für die Haltung von Kamerunschafen genutzt.

Östlich schließen sich eine stark nitrophile Ruderalflur sowie eine Gehölzfläche mit Obstbäumen und Holunder an. Eine Ansprache als Streuobstwiese war nicht gerechtfertigt, da offene Grasflächen fehlten und der offenbar aus der natürlichen Sukzession des stark eutrophierten Standortes entstammende Holunder die bestimmende Art war.

Das verfallende Gebäude sowie die südöstlich anschließende versiegelte Fläche wurde als Ruine angesprochen.

Fläche E2 (ca. 14.912 m²)

Biotopt	Flächengröße ca.	
05113	ruderale Wiese	1.142 m²
09130	Intensivacker	11.685 m²
12260	Einzelhausbebauung	203 m²
12612	Straßen mit Asphaltdecke	1.882 m²

Die Fläche E2 wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Entlang der Straßen finden sich Begleitgrün in Form ruderaler Wiesen, also regelmäßig gemähter Gras- und Staudenfluren. Auf dem Grünstreifen entlang der westlichen Straßenseite der L28 befindet sich eine lückige Baumreihe aus Birnen, einer Esche und zweier Spitzahorne. Im Südosten der Ergänzungsfläche ist noch ein schmaler Streifen der dort befindlichen Wohngrundstücke enthalten.

Im Bereich der Ergänzungsflächen E1 und E2 befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope.

6.4 Eingriffsfeststellung und -bewertung

Nach § 34, Abs. 5, Satz 4 BauGB, sind für die Ergänzungsflächen die Eingriffsregelung des § 1a, Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9, Abs. 1a BauGB, über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Hiernach ist in der Satzung über notwendige Maßnahmen und Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der mit der Einbeziehung dieser Ergänzungsflächen vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Natur-haushaltes sowie in seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund wird aus naturschutzrechtlicher Sicht beurteilt,

- inwieweit mit dem Eingriff verbundene Beeinträchtigungen zu unterlassen sind,
- mit welchen Maßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden (Minimierungsmaßnahmen) bzw.
- wie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind. Hierfür werden entsprechende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die Eingriffe beschrieben. Die Bewertung erfolgt durch die drei Stufen "gering", "mittel" und "hoch" entsprechend der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs.

Schutzgut Boden

- Neuversiegelung von Boden durch Überbauung
- Teilversiegelung und Verdichtung für Verkehrsflächen (Zufahrten, Zuwegungen)
- Bodenabgrabungen, Bodenaufschüttungen im Rahmen von Bautätigkeiten

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 gering (vorhandene Versiegelung bzw. Bodenverfestigun-

gen)

Fläche E2 hoch (außerhalb der Straßen keine Versiegelung vorhan-

den)

Schutzgut Grundwasser

• Reduzierung der Versickerungsfläche durch Überbauung

• Eingeschränkte Versickerung auf Teilflächen durch Teilversiegelung oder Verdichtung

• Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bautätigkeit

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 gering (Versickerungsfähigkeit aufgrund der vorhandenen

Versiegelungen und Bodenbefestigungen bereits

stark eingeschränkt)

Fläche E2 mittel-hoch (Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiege-

lungsgrad/Maß der Überbauung)

Schutzgut Oberflächengewässer

keine Beeinträchtigung aufgrund des großen Abstands zu Oberflächengewässern

Schutzgut Klima / Luft

- Reduzierung der Durchlüftung durch den Bau von Gebäuden
- erhöhter Ausstoß von Luftschadstoffen bei Ansiedlung emittierenden Gewerbes
- Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 gering (Veränderung aufgrund vorhandener Bebauung und

Versiegelung nur gering)

Fläche E2 mittel (weiterhin weiträumig gute Durchlüftungsmöglichkei-

ten)

Schutzgut Landschaftsbild

• Verdichtung der Bebauung durch Schließen von Baulücken/Freiflächen

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 keine (mit Neubebauung kann Aufwertung des Ortsbildes

auf dem Standort einer ehemaligen Erwerbsgarten-

baufläche erreicht werden)

Fläche E2 gering-mittel (gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene

Siedlungsbild unter Berücksichtigung der Maß-nahme

V6)

Schutzgut Vegetation/Biotope

 Anlagebedingter Verlust von Boden und Vegetation als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überbauung und Versiegelung

- Anlagebedingter Verlust von Gehölzen im Bereich der Ergänzungsfläche E1
- Anlagebedingter Verlust von Straßenbäumen im Bereich der Ergänzungsfläche E2 möglich

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 mittel (großflächige Gehölzverluste nur schwer vermeidbar)
Fläche E2 gering-mittel (Eingriffswirkung abhängig von der möglichen Betroffenheit der Straßenbäume)

Schutzgut Fauna

- Verlust von potenziellen Niststätten und Quartieren für Brutvögel und Fledermäusen durch Beseitigung von Gehölzen (potenzielle Höhlenbäume)
- die mit der Bautätigkeit verbundenen vorübergehenden Störwirkungen lassen aufgrund der Lage im Siedlungsbereich bzw. am Siedlungsrand und einer damit verbundenen erhöhten Störungstoleranz der vorkommenden wildlebenden Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten

Eingriffsbewertung:

Fläche E1 mittel (großflächige Gehölzverluste nur schwer vermeidbar;

allerdings bereits störungsreicher Standort)

Fläche E2 gering (Eingriffswirkungen aufgrund eingeschränkter Le-

bensraumeignung gering)

6.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)

Die Festsetzungen der folgenden Maßnahmen sollen gewährleisten, dass bereits ab Baubeginn die Auswirkungen der Eingriffe auf die Schutzgüter minimiert werden. Im Mittelpunkt stehen die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Fauna und Vegetation.

V1 Die Versiegelung von Boden ist zu minimieren. Die Befestigung von Zufahrten, Verkehrs- und Stellplätzen soll vorzugsweise mit teildurchlässigen Befestigungsarten

- (Ökopflaster, Rasengitterplatten, Kieswege o. ä.) hergestellt werden. Bei Verwendung teildurchlässiger Befestigungsarten reduziert sich der Entsiegelungsbedarf (siehe A/E1 und A/E2) um die Hälfte.
- V2 Niederschlagswasser ist von versiegelten Flächen abzuleiten und einer freien Versickerung auf dem eigenen Grundstück zuzuführen.
- V3 Erhalt und Schutz von Bäumen und sonstigen Gehölzen durch gehölzerhaltende Planung der Bebauung und Beachtung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Baubedingte Beeinträchtigungen des Stammes und der Wurzeln sind zu vermeiden. Die Wurzelbereiche der Bäume dürfen nicht durch Maschinen und/oder Materiallagerung verdichtet werden.
- V4 Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.
- V5 Bei der Beseitigung von Gehölzen, insbesondere Bäumen mit Höhlungen, sind diese auch außerhalb der Vegetationsperiode auf die Besiedelung durch Tiere zu untersuchen.
- V6 Eingrünung des Außenrandes des Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche E2 (auch durch Gärten möglich) zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

6.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) für die Ergänzungsfläche

Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Auszugleichen ist die Überbauung und Versiegelung von Boden sowie die Beseitigung von Gehölzen.

- A/E 1 Die Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Teilversiegelungen (z. B. bei Verwendung wasserdurchlässiger Betonsteine und Ökopflaster o.ä.) sind im Verhältnis 1 : 0,5 und dauerhafte Abgrabungen bzw. Überschüttungen im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.
- A/E 2 Ist eine Entsiegelung nicht möglich, ist die Überbauungs- und Versiegelungsfläche durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.

Je 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche / je 120 m² dauerhafte Abgrabung bzw. Überschüttung sind zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbaum (Arten siehe Pflanzenliste, Hochstamm StU 12-14 cm mit Ballen) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

Ein Ausgleich über eine Pflanzung ist grundsätzlich nur mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Laubsträuchern möglich. Die Pflanzung von Nadelbäumen und sonstigen nichtheimischen Koniferen, wie Scheinzypressen (*Chamaecyparis*), Bastardzypressen und Lebensbäumen (*Thuja*), wird als Ausgleich nicht angerechnet.

A/E 3 Fällungen von Bäumen mit einem Stammumfang (StU) ab 60 cm in 130 cm Höhe sind durch die Pflanzung von Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen auszugleichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der

Gemeinde Oderaue (je angefangene 60 cm Stammumfang ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen (Ballenware)).

Es gelten die Arten der Pflanzenliste der Maßnahme A/E 2.

A/E 4 Bei Beseitigung von Bäumen mit Höhlungen sind je Baum zwei Nistkästen auf dem Grundstück aufzuhängen. Bei Nachweis der Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse sind je Baum ein Nistkasten und zwei Fledermaushöhlen auf dem Grundstück aufzuhängen.

Pflanzlisten

Auf den Grundstücken sind u. a. Obstbäume zur Pflanzung vorzusehen. Es erfolgt keine Arten- und Sorteneinschränkung. Nach der Pflanzung ist mind. in den ersten 3 Jahren für eine gute Pflege des Bodens (Mulchen) und zusätzliche Bewässerung zu sorgen.

Pflanzenliste für heimische, standortgerechte Laubbäume

- Acer campestre Feldhahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Betula pendula Birke
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Ulmus laevis Flatterulme
- Ulmus minor Feldulme

Pflanzenliste für heimische standortgerechte Sträucher

- Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Frangula alnus Faulbaum
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundsrose
- Rosa corymbifera Heckenrose
- Rosa rubiginosa Weinrose
- Rosa elliptica Keilblättrige Rose
- Rosa tomentosa Filzrose
- Sambucus nigra Holunder
- Viburnum opulus Gemeinder Schneeball

7 Immissionsschutz

Die Bestandsanalyse ergab, dass durch die Ergänzungsflächen E1 und E2 keine an emittierende Nutzung heranrückende Bebauung entsteht. Die Situation im Bestand steht den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen der Ergänzungsflächen nicht entgegen.

8 Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmale

- 1. Im Satzungsbereich sind Bodendenkmale bekannt:
- Flur 1 Siedlung Bronzezeit 60014
- Flur 1 Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter 60015

Diese wurden aus dem Flächennutzungsplanentwurf nachrichtlich übernommen und nach Präzisierung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum dargestellt. Auf Grund ihrer Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg stehen diese Bodendenkmale unter Schutz (§ 8 BbgDSchG) und sind zu erhalten (§§ 12, Abs. 1, 13, Abs. 1 BbgDSchG) - und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone (§ 14 BbgDSchG).

- 2. Erdbewegende Maßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung von Neubauten und der Verlegung von Versorgungseinrichtungen, stellen Veränderungen und Maßnahmen an den Bodendenkmalen dar. Sie bedürfen einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises (§ 15, Abs. 1 und 4 BbgDSchG). Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte der Fläche bzw. der Veranlasser der Maßnahme unterliegt nach § 15, Abs. 3 BbgDSchG, der Verpflichtung, diese Veränderungen an den Bodendenkmalen zu dokumentieren.
- 3. Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen. Dies ist bei entsprechenden terminlichen und finanziellen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Kosten für eine archäologische Dokumentation regelmäßig minimieren lassen, wenn Bodeneingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.

8.2 Baudenkmale

Im Bereich der Klarstellungssatzung befinden sich 7 Baudenkmale:

- 1. "Dorfkirche" Am Dorfplatz Nr. 5;
- 2. "Postgebäude", Bahnhofstraße 9;
- 3. "Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude", Freienwalder Straße 14;
- 4. "Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude und Durchfahrtsscheune", Friedensstraße 14;
- 5. "Hofanlage mit Wohnhaus", Friedensstraße 16;
- 6. "Landambulatorium", Wriezener Straße 9;
- 7. "Landwarenhaus", Am Dorfplatz 2,

welche in der Planzeichnung nach PlanzVO gekennzeichnet wurden.

9 Kampfmittel

Gemäß Karte der Kampfmittelverdachtsflächen des Landkreises Märkisch-Oderland (Stand 2010) des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.

10 Wasserwirtschaft

Im definierten Innenbereich der Gemeinde Oderaue, OT Altreetz, werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt Brandenburg unterhalten. Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Dieser Aspekt ist bei geplanten Bebauungen zu berücksichtigen.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gem. § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBI. I S. 1237) geändert worden ist, verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind. Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Angrenzung von Planflächen diese Rechte nicht eingeschränkt werden dürfen.

11 Abfallwirtschaft

Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich weiterer Erschließungsmaßnahmen.

Gemäß §§ 4, 31 (1) BbgAbfBodG und§ 47 KrWG sind im Rahmen der Planungsphase auf den Flächen festgestellte Aufschüttungen/Ablagerungen, bei Eingriffen in den Boden festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen

12 Naturschutz

Es werden keine naturschutzfachlichen oder naturschutzrechtlichen Bedenken geltend gemacht.

13 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung

Die Ortslage des Ortsteils Altreetz wird über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Ebenfalls besteht eine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers. Die Entsorgung fungiert im Trennsystem, wobei das Ableiten des Regen- und Oberflächenwassers nicht in den Zuständigkeitsbereich des Ver- und Entsorgers, dem Trink- und Abwasserverband Oderbruch – Barnim (TAVOB), fällt.

Beim Ergänzungsbereich E1 ist die Erschließungsmöglichkeit entsprechend Satzung gegeben. Wichtig: Hier ist zu berücksichtigen, dass die Trinkwasserleitung DN 200 PVC mit der Priorität als Teil des Oderbruchverbundsystems auf dem Grundstück, tangierend zur Bahnhofstraße (K 6412), verläuft.

Diese Leitung wurde gemäß § 9 GBBerG gesichert und eine beschränkt persönliche

Dienstbarkeit zu Gunsten des TAVOB unter AZ: 67/W2/5100/Ar/01/09 1558/09 eingetragen.

Der Ergänzungsbereich E2 befindet sich im hinterliegenden Bereich der Freienwalder Str. und Daniel-Thaer-Str. und liegt ca. 50 m von der zentralen Ver- und Entsorgungsleitung entfernt.

Die Möglichkeit zum Anschluss ist zu Lasten der Eigentümer/ Anschlussnehmer gegeben.

Für die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung der Bebauungsgebiete sind dem TAVOB Anträge mit den benötigten Bedarfswerten in I/s bzw. m³/h sowie entsprechende Plan- unterlagen zu übergeben.

Die Erschließung erfolgt im Auftrag und zu Lasten der Vorhaben in Abstimmung mit dem TAVOB.

Hierfür werden nach Antragstellung und gemäß Satzung des TAVOB Baukostenzuschüsse, Anschlussbeiträge und Herstellungskosten berechnet.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB Gemeinde Oderaue, OT Altreetz

Stand: November 2022

14 Hinweise

Untere Wasserbehörde

Bei Flächenbefestigungen und -versiegelungen sowie der Regenwasserentsorgung wird auf die Forderungen des § 54 Abs. 3 und 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBI. 1 2012 S. 1)) verwiesen, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigenden Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5, Abs. 2, Satz 1, des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBI. I, S. 1223; BGBI. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2011 (BGBI. I S. 2992), verwiesen. Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

Gefährdung durch Hochwasser

Der OT Altreetz befindet sich im Risikobereich Hochwasser, bei einem HQextrem der Oder kann es zu einer Überflutung kommen.

Die konkrete Gefährdung kann den durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) veröffentlichten Gefahren- und Risikokarten entnommen werden.