Teil A: Planzeichnung

Teil B Textliche Festsetzungen

Satzung der Gemeinde Oderaue
über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 BauGB) und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Ergänzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB) für die Ortslage Altreetz

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
der Gemeinde Oderaue
Aufgrund des § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung für den Ortsteil Altreetz erlassen:

§ 1 Geltungsbereich
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen.

§ 2 Ergänzungsflächen
Für die in der Planzeichnung dargestellten Teilbereiche mit der Darstellung E1 bis E3 und "E1 und E2" werden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben
Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 1 und der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 2 richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Naturrechtliche Regelungen
Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Ausgeglichen ist die Überbauung und Versiegelung von Boden sowie die Beseitigung von Gehölzen.
A/E 1 Die Überbauungs- und Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Dauerhafte Abgrabungen bzw. Überschüttungen sind 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, Scheinzypressen (Chamaecyparis), Bastardzypressen und Lebens-bäumen (Thuja) wird als Ausgleich nicht angerechnet.

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.

Pflanzliste für heimische, standortgerechte Laubbäume
- Acer campestre - Feldahorn
- 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
- Sorbus torminalis - Elsbeere
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Ulmus glabra - Bergulme
- Ulmus laevis - Flatterulme
- Ulmus minor - Feldulme

Pflanzliste 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
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa corymbifera - Heckenrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Rosa elliptica - Keilblättrige Rose
- Rosa tomentosa - Filzrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum opulus - Gemeinder Schneeball

A/E 3 Die Beseitigung von Bäumen ist nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oderaue auszugleichen. Die Beseitigung von Hecken ist im Verhältnis 1 : 2,5 durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen. Es gelten die Arten der Pflanzliste der Maßnahme A/E 2.

A/E 4 Bei Beseitigung von Höhlenbäumen bzw. dem Abriss von baufälligen Gebäuden (Ruinen im Bereich der Gartenbrache) sind je Baum zwei Nistkästen bzw. je Gebäude vier Nistkästen auf dem Grundstück aufzuhängen. Bei Nachweis der Nutzung der Baumhöhlen und Gebäuderuinen durch Fledermäuse sind je Baum bzw. Gebäude ein Nistkasten und zwei Fledermaushöhlen auf dem Grundstück aufzuhängen.

Übersichtsplan

Festsetzungen

Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

(E1) Ergänzungsbereich, der gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird

(E1) Ergänzungsfläche aus der Satzung Oktober 2015

bebaute Flächen

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Umgrenzung von Bodendenkmalen (nachrichtliche Übernahme)
D Einzeldenkmal
Öffentliche Grünfläche
begrünte Plätze (Dorfanger)
Zweckbestimmung Friedhof
öffentliche Nutzung / Kirche
öffentliche Nutzung / Schule
öffentliche Nutzung / Spielplatz
öffentliche Nutzung / Feuerwehr
öffentliche Nutzung / Sportplatz

Sonstiges
27 Bebauungstiefe in m
Flurgrenze
Vorhaben- und Erschließungsplan "Am alten Sportplatz" (nachrichtliche Übernahme)
geplanter Radweg zwischen Altreetz und Mädewitz
Gebäude mit der Hauptnutzung "Wohnen"
Nebengebäude

Hinweise
Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Der Satzungsbereich liegt im ausgewiesenen Risikobereich Hochwasser. Gemäß § 31 a, Abs. 1, des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind Gebiete, die durch Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, zu schützen.

Generell ist im Satzungsbereich zu beachten, dass nach §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfällen der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

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

Im Bereich der Klarstellungssatzung befinden sich 8 Baudenkmale: "Dorfkirche", Am Dorfplatz Nr. 5; "Postgebäude", Bahnhofstraße 9; "Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude", Freienwalder Str. 14; "Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude und Durchfahrtsscheune, Friedenstr. 14; "Hofanlage mit Wohnhaus", Friedenstr. 16; "Landambulatorium", Wriezener Str. 9; "Landwarenhaus", Am Dorfplatz 2, und "Spritzenhaus", Am Dorfplatz 4, welche in der Planzeichnung nach PlanzVO gekennzeichnet wurden.

Kartengrundlage

Verwendet wurden:
- vom Landkreis MOL übergebene Gebäude- und Grundstückskarten
- Topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000

Verfahrensvermerke
Beschlüsse / Verfahre
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am 08.08.2022 die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altreetz der Gemeinde Oderaue beschlossen.
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am 12.12.2022 die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altreetz der Gemeinde Oderaue, bestehend aus der Planzeichnung und Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue in gleicher Sitzung gebilligt.

Wriezen, den 26.09.2023 ..... Amtsdirektor Karsten Birkholz

Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2022 bis einschließlich 16.11.2022 öffentlich ausgelegen.

Wriezen, den 26.09.2023 ..... Amtsdirektor Karsten Birkholz

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische Teil der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altreetz der Gemeinde Oderaue in der Fassung vom November 2022 mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue vom 12.12.2022 identisch ist.
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Wriezen, den 26.09.2023 ..... Amtsdirektor Karsten Birkholz

Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altreetz der Gemeinde Oderaue sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. ..... vom 01.11.2023, bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezen, den 02.11.2023 ..... Amtsdirektor Karsten Birkholz

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
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.
Planzeichenverordnung (PlanzV)
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.
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
Hauptsatzung der Gemeinde Oderaue
in der aktuellen Fassung

Gemeinde Oderaue

1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB

OT Altreetz

Bearbeitungsstand: Satzung November 2022
Maßstab: 1 : 2000

Auftraggeber: Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen

Auftragnehmer: Technisches Büro für Wasserwirtschaft und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344/4165-0, Fax: 03344/4165-44