



1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

Gemeinde Prötzel, OT Prädikow

Begründung

Satzung

Stand: September 2025

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE PRÖTZEL, OT PRÄDIKOW (1. ÄNDERUNG)	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	4
6	BEWERTUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	4
6.1	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile	4
6.2	Naturräumliche Standortbewertung	6
6.3	Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen	9
6.4	Eingriffsfeststellung und -bewertung	11
6.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)	14
6.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) für die Erweiterungsfläche	15
7	DENKMALSCHUTZ	17
7.1	Bodendenkmale	17
7.2	Baudenkmale	17
8	KAMPFMITTEL	17
9	WASSERWIRTSCHAFT	17
10	ABFALLWIRTSCHAFT	17
11	IMMISSIONSSCHUTZ	17
12	NATURSCHUTZ	18
13	TRINKWASSERVER-, ABWASSERENTSORGUNG	18

1 Begründung der Satzung der Gemeinde Prötzel, OT Prädikow (1. Änderung)

zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prötzel 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 Prötzel liegt für den Ortsteil Prädikow eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, in der Fassung vom 27.09.2017/21.11.2017 vor, welche mit der Bekanntmachung am 01.06.2018 in Kraft trat.

Durch die Gemeinde Prötzel wurde am 22.03.2021 beschlossen, für den Ortsteil Prädikow 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Prädikow 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 den Ergänzungsflächen handelt es sich um die Einbeziehung von Grundstücken auf der anderen Seite einer einseitig bebauten Straße bzw. um Arrondierungen.

Mit der Satzung sollen baurechtliche Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung 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 Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Mit der Verdichtung der Bebauung in den bisherigen Innenbereichsflächen ist der OT Prädikow an die Grenzen der Möglichkeiten für die Ansiedlung Bauwilliger gelangt. Der Ortsteil Prädikow ist durch eine Reihe von Angeboten sehr interessant. Ständige Nachfragen nach Bauland müssen derzeit abschlägig beantwortet werden, so dass insbesondere junge Familien sich nicht mehr im OT Prädikow 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 beigelegt.

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 mit Ausnahme einer Reduzierung im Bereich des Flurstückes 107 der Flur 20, entlang der in der rechtskräftigen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung des Ortsteiles Prädikow vorgegebenen Grenzen. Innerhalb der festgesetzten Grenzen des Klarstellungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

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

Die mit einer Kreuzschraffur dargestellten Flächen:

- E1 (bestehend aus dem Flurstück 41 teilweise, der Flur 21)
- E2 (bestehend aus den Flurstücken 181 und 187 jeweils teilweise der Flur 20)
- E3 (bestehend aus den Flurstücken 48 und 49, jeweils teilweise der Flur 21)
- E4 (bestehend aus den Flurstücken 325 und 326, jeweils teilweise der Flur 20)
- E5 (bestehend aus dem Flurstück 316 teilweise, der Flur 20)
- E6 (bestehend aus Flurstück 111 teilweise, der Flur 20).

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 den Flächen handelt es sich um im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Flächen, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Flächen sind durch öffentliche Straßen verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5 Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Prötzel 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 Gemeinden 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

In und um Prädikow befinden sich verschiedene europäische und nationale Schutzgebiete. Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Märkische Schweiz“ (DE 3450-401) nähert sich bis etwa

100 m südwestlich/südlich der Ergänzungsfläche E3. Der Abstand zur Fläche E2 beträgt nur etwa 15 m. Die Trennung erfolgt hier durch den Ihlower Weg im Süden der Fläche.

Gemäß Anlage 1 zum BbgNatSchAG sind die Erhaltungsziele des SPA:

Erhaltung und Wiederherstellung einer an Oberflächenformen reichen, glazial geprägten Wald- und Agrarlandschaft als Lebensraum (Brut-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der für das SPA genannten Vogelarten, insbesondere

- von reich strukturierten, naturnahen Laub- und Mischwäldern mit hohem Altholzanteil, alten Einzelbäumen, Überhältern und mit hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz, einem reichen Angebot an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen und rauen Stammoberflächen sowie Horst- und Höhlenbäumen und Wurzelteilern umgestürzter Bäume,
- von störungsfreien Waldgebieten um Brutplätze des Schwarzstorchs und des Seeadlers,
- von Bruchwäldern, Mooren, Sümpfen und Kleingewässern mit naturnaher Wasserstandsdynamik,
- von lichten und halboffenen Kiefernwäldern und -heiden mit Laubholzanteilen und reich gegliederten Waldrändern auf armen Standorten,
- von Eichenalleen und strukturierten Waldrändern mit Eichenanteil an mineralischen Ackerstandorten,
- eines naturnahen Wasserhaushaltes in den für die Jungmoränenlandschaft typischen, abflusslosen Binneneinzugsgebieten (Seen, Kleingewässer, Moore, Bruchwälder und periodische Feuchtgebiete) und der dazugehörigen Wasserstandsdynamik, vor allem mit winterlich und ganzjährig überfluteten Flächen und ganzjährig hohen Grundwasserständen in den Niedermoorbereichen,
- von strukturreichen Fließgewässern mit ausgeprägter Gewässerdynamik, mit Mäander- und Kolkbildungen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Altarmen, Sand- und Kiesbänken,
- von stehenden Gewässern und Gewässerufeln mit naturnaher Wasserstandsdynamik, mit Schwimmblattgesellschaften und ganzjährig überfluteter, ungemähter und ausgedehnter Verlandungs- und Röhrichtvegetation sowie Flachwasserbereichen mit ausgeprägter Submersvegetation,
- von störungsarmen Schlaf- und Vorsammelplätzen, vor allem im Bereich des Altfriedländer Teich- und Seengebietes,
- von winterlich überfluteten, im späten Frühjahr blänkenreichen, extensiv genutzten Grünlandflächen (Feucht- und Nasswiesen) in enger räumlicher Verzahnung mit Bruch- und Röhrichtflächen und -säumen und von Seggenrieden und Staudensäumen in extensiv genutzten Grünlandflächen,
- einer strukturreichen Agrarlandschaft im Bereich der Lebus- und Barnimplatte mit einem hohen Anteil an Begleitbiotopen wie Hecken, Baumreihen, Einzelgehölzen, Söllen, Lesesteinhaufen, Brachen, Randstreifen und Trockenrasen mit zerstreuten Dornbüschen und Wildobstbeständen,

sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.

Die in den Erhaltungszielen genannten Lebensräume kommen im Bereich der Ergänzungsflächen nicht vor. Ebenso finden sich in den Ergänzungsflächen keine essentiellen Lebensräume der für das SPA benannten maßgeblichen Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie oder der regelmäßigen Zugvogelarten.

Große Teile Prädikows westlich der B 168 und südlich des Ihlower Weges befinden sich im Naturpark „Märkische Schweiz“. Dementsprechend befinden sich die Ergänzungsflächen E1, E3 und E4 vollständig im Naturpark. Die Fläche E2 befindet sich etwa 15 m außerhalb.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Naturpark Märkische Schweiz“ umfasst nicht die gesamte Naturparkfläche. Die Fläche E1 befindet sich jedoch vollständig und die Fläche E3 zum überwiegenden Teil innerhalb des LSG. Die Fläche E4 grenzt im Westen unmittelbar an und die Fläche E2 hat, wie zu den anderen genannten Schutzgebieten, einen Abstand von etwa 15 m zum LSG.

Die „Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Naturpark ‚Märkische Schweiz‘“ benennt Ge- und Verbote für den Naturpark und das LSG. Die Flächen E1 und E3 befinden sich überwiegend nicht in der nach § 6 Abs. 1b ausgewiesenen Ortslage. Nutzungsänderungen oder die Errichtung von Gebäuden bedürfen innerhalb des Naturparkes der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

6.2 Naturräumliche Standortbewertung

Die Ergänzungsflächen befinden sich verteilt innerhalb Prädikows. Die Ergänzungsflächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und befinden sich sämtlich in der Gemarkung Prötzel.

E1 besteht aus Teilen des Flurstücks 41 in der Flur 21 und ist 1.830 m² groß. Die Fläche schließt unmittelbar östlich an die Dorfstraße an und befindet sich auf einer locker mit Obstbäumen bestandenen Pferdekoppel.

E2 besteht aus Teilen der Flurstücke 181 und 187 und ist 4.362 m² groß. Die Nutzung der Fläche ist sehr heterogen und beinhaltet Gebäude, Wege, Lagerflächen für Baumaterial sowie baum- und gebüschbestandene Vegetationsbestände.

E3 besteht aus Teilen der Flurstücke 48 und 49 in der Flur 21 und ist 2.489 m² groß. Die im äußersten Süden Prädikows gelegene Fläche wird als Koppel und Reitplatz sowie als Wiese genutzt. Zum Teil befinden sich bereits Gebäude auf ihr.

E4 besteht aus Teilen der Flurstücke 325 und 326 in der Flur 20 und ist 1.460 m² groß. Sie befindet sich unmittelbar westlich der B 168 im zentralen Bereich des Ortes und wird bislang als Zier- und Nutzgarten genutzt.

E5 besteht aus Teilen des Flurstückes 316 der Flur 20 und ist 1.587 m² groß. Die als Wiese genutzte Fläche schließt sich an eine zweireihige Bebauung nordwestlich des Herzhorner Weges an.

E6 besteht aus Teilen des Flurstückes 111 und ist 1.250 m² groß. Die Fläche schließt sich an die nördliche Grenzbebauung Prädikows entlang des Herzhorner Weges an und wird derzeit als Wiese und zum kleinen Teil als Ackerland genutzt.

Naturraum

Der Siedlungsraum von Prädikow und damit alle Ergänzungsflächen befinden sich im Naturraum Barnim und Lebus (nach Landschaftsprogramm Brandenburg). Nach Scholz (1962) befindet sich der Ortsteil Prädikow in der Landschaftseinheit der Ostbrandenburgischen Platte und hierin in der Teileinheit Waldhügelland des Oberbarnim.

Bodenverhältnisse

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK) befinden sich die Ergänzungsflächen E2, E4, E5 und E6 im Bereich von Gley-Fahlerden und Fahlerde-Gleyen aus Lehmsand über Lehm. Für E1 und E3 werden Braunerde-Fahlerden und Braunerde-Parabraunerden aus Lehmsand über Lehm benannt.

Die Böden haben für Brandenburger Verhältnisse ein mittleres bis hohes landwirtschaftliches Ertragspotential, weisen jedoch aufgrund ihrer Lage im Siedlungsraum Prädikows anthropogene Überprägungen auf. Eine Ausnahme hierzu stellen die Flächen E1 und E6 dar, die bislang als Pferdekoppel mit Obstbäumen (E1) bzw. landwirtschaftlich (E6) genutzt werden. Die beiden Flächen sind nicht überbaut oder versiegelt.

Die Fläche E2 weist Befestigungen in verschiedener Ausprägung auf (Wege und Lagerflächen für Baumaterialien etc.). Ähnliches trifft für den nördlichen Teil der Fläche E3 zu, der mit Schuppen bzw. sonstigen festen Gebäuden bebaut ist. Der südliche Teil unterliegt als Wiese und Reitplatz geringeren Überprägungen. Die Flächen E4 und E5 werden als Gärten bzw. Wiese im Anschluss an Wohnbebauung genutzt. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind hier nur in geringem Maße zu erwarten.

Wasser

Innerhalb der Ergänzungsflächen kommen keine Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist das Sophienfließ, etwa 50 nordöstlich der Ergänzungsfläche E1. Der Kirchsee befindet sich ca. 190 m nordöstlich der Fläche E1 bzw. etwa 300 m südlich der Fläche E4. Ungefähr 70 m östlich der Fläche E1 liegen mehrere Wasserbecken und Röhrichtflächen einer Kleinkläranlage.

Die Ergänzungsflächen liegen auf Geländehöhen zwischen 79 m NHN und 98 m NHN. Der Grundwasserspiegel befindet sich im Bereich Prädikows bei ca. 78 m NHN. Daraus resultieren Grundwasserflurabstände von ca. 1 bis 20 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. Dies trifft für beide Grundwasserkörper, die von den Ergänzungsflächen berührt werden, zu (E1 bis E5 Grundwasserkörper Alte Oder 2, E6 Grundwasserkörper Wriezen).

Grundsätzlich kann es auf bebauten bzw. versiegelten Flächen zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion kommen. Entsprechend kann das Neubildungsvermögen auf den Flächen E2 und E5, zu einem geringen Anteil auch auf der Fläche E3, gemindert sein.

Klima / Luft

Großräumig betrachtet ist Prädikow von meist ausgeräumten Landwirtschaftsflächen umgeben. Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg kann der Siedlungsteil als großräumig gut belüftet angesehen werden, jedoch muss der Ortskern als Kaltluftstaugebiet angesehen werden. Im unmittelbaren Betrachtungsraum erfährt das Schutzgut Beeinflussungen durch den Straßen-

verkehr (Lärm und Luftschadstoffe; vor allem Fläche E4) und durch die mikroklimatischen Veränderungen, die durch versiegelte Flächen (betrifft insbesondere die Fläche E2) hervorgerufen werden. Durch die Nähe zu einer Kleinkläranlage kann es im Bereich der Fläche E1 zu Geruchsimmissionen kommen. Da sich die Anlage jedoch im Lee (windabgewandte Seite) zur Hauptwindrichtung befindet, sind mögliche Geruchswahrnehmungen auf wenige Zeiten im Jahr beschränkt.

Der Zustand des Schutzgutes ist insgesamt als gut zu bewerten.

Landschaftsbild

Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg befindet sich Prädikow innerhalb des Naturraumes Barnim und Lebus im Landschaftssubtyp Hohenstein

Diesem Subtyp wird nach Landschaftsprogramm ein vorhandener Eigencharakter attestiert. Er gehört zum schwach reliefierten Platten- und Hügelland. Die Entwicklungsziele sind 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 Standgewässer im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung gesichert und entwickelt werden.

Die Fläche E1 wird als Pferdeweide und Fläche für Obstbäume genutzt (jedoch keine Streuobstwiese), befindet sich aber klar erkennbar innerhalb der dörflichen Bebauung entlang der Dorfstraße und schließt an ein bebautes Grundstück an.

Die Fläche E2 ist in größeren Teilen mit Bäumen und Gehölzen bestanden, schließt jedoch klar erkennbar an gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken an. Auf der Fläche E2 finden sich Wege und Lagerflächen.

Die Fläche E3 befindet sich im äußersten Süden des Siedlungsraumes und wird größtenteils als Reitplatz und Wiese genutzt. Im Norden schließt sie sich an ein bebautes Grundstück an. Südlich befindet sich eine große Lagerhalle aus Betonplatten.

Die Fläche E4 schließt sich unmittelbar westlich an die B 168 an. Von dieser ist sie durch eine grasbestandene Straßenböschung und eine Hecke getrennt. Die Fläche stellt sich als dorftypischer Nutz- und Erholungsgarten eines Wohngrundstückes dar.

Die Fläche E5 stellt sich als Scherrasenfläche mit wenigen Ziergehölzen im Anschluss an die Wohnbebauung dar.

Die Fläche E6 wird als Wiese und kleinbäuerlicher Acker genutzt. Südlich und östlich schließen sich Wohngrundstücke an, nach Westen Intensivacker. Nördlich wird sie von einem Feldgehölz begrenzt.

Fauna

Zusammenhängend betrachtet besitzen die Ergänzungsflächen für wildlebende Tiere nur eine geringe Bedeutung. Im Detail ergeben sich für die Einzelflächen jedoch Unterschiede. Die Flächen E4 und E5 grenzen unmittelbar an Wohngrundstücke an und unterliegen einer mehr oder weniger regelmäßigen und intensiven Nutzung durch den Menschen. Hieraus resultieren regelmäßige Störungen und eine verminderte Habitatausstattung. Die Fläche E4 ist zwar durch die kleinteilige bäuerliche Gartennutzung struktureicher, jedoch aufgrund der Lage an der B 168 sehr störungsreich. Im Wesentlichen ist von einem Vorkommen von anpassungsfähigen Klein- und Mittelsägern sowie Brutvogelarten des Siedlungsraumes auszugehen.

Die Fläche E3 schließt ebenfalls unmittelbar an ein Wohngrundstück an. Große Teile der Fläche bestehen jedoch aus einem vegetationsfreien Reitplatz, der für Wildtiere keine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Der Reitplatz wird jedoch auf drei Seiten von einem Feldgehölz bzw.

Baumreihen begrenzt. Hinzu kommen noch Gebüsch, so dass von einem Vorkommen gehölbewohnender Brutvögel und eventuell Fledermäusen auszugehen ist.

Die Fläche E2 zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Bäumen (Ulme, Spitzahorn) und verschiedenen Ziergehölzen (Flieder, Forsythie, Rosen) aus. Da auch zahlreiche Altbäume bzw. starkstämmige Bäume auf der Fläche stehen, ist ein Potential für Baumhöhlen gegeben, was wiederum das Vorkommen höhlenbewohnender Vögel und Fledermäuse wahrscheinlich werden lässt. Die vorhandene Bebauung und die festgestellte Ablagerung von Baumaterialien lässt jedoch auf eine regelmäßige Nutzung durch den Menschen schließen. Zudem ist die Fläche vollständig eingezäunt, was die Migration für größere Tiere erschwert. Die Eignung der zum Teil bewachsenen Erdhaufwerke für Reptilien, ist aufgrund der Beschattung durch die umstehenden Bäume deutlich verringert.

Die Fläche E1 schließt nördlich an die vorhandene dörfliche Wohnbebauung an. Die Fläche wird als Pferdweide genutzt und ist locker mit Obstbäumen bestanden. In Auswertung von Luftbildern der vergangenen 15 bis 20 Jahre ist erkennbar, dass die Fläche in wechselnder Intensität als Pferdekoppel und zwischenzeitlich auch als Grabeland genutzt wurde. Die Gehölze bieten beschränkt Potential für Baumhöhlen, so dass ein Vorkommen höhlenbewohnender Vögel und Fledermäuse denkbar ist. Ähnlich der Fläche E4, ist von einem Vorkommen von anpassungsfähigen Klein- und Mittelsäugern sowie Brutvogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Da die Fläche vollständig eingekoppelt ist, wird die Migration größerer Tiere unterbunden.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche E6 weist die geringste Eignung als Lebensraum für Tiere auf. Grund ist die regelmäßige Bodenbearbeitung und das Fehlen einer dauerhaften Vegetationsdecke im Bereich der Ackerfläche. Der größere Teil der Fläche E6 wird zwar als Mähwiese genutzt, doch ist diese artenarm. Zudem ist die Fläche auf drei Seiten eingezäunt und behindert somit die Migration in die bzw. aus der angrenzenden Offenlandschaft.

6.3 Biototypen, Vegetation auf den Flächen

Die Kartierung nach der Brandenburger Biotopkartieranleitung im Juni 2022 sowie ergänzend im September 2024 ergab folgende Biotope und Flächenanteile.

Fläche E1 (1.830 m²)

Biototyp	Flächengröße
0511102 Frischweide mit Gehölbewuchs	1.728 m ²
05113 ruderaler Wiesen	102 m ²

Bis auf einen schmalen Streifen mit ruderaler Wiese entlang der Dorfstraße, stellt sich die Fläche E1 als Frischweide (Pferdekoppel) dar. Auf der Fläche finden sich ältere Obstbäume (zum Teil abgängig). Die Weide setzt sich über die Ergänzungsfläche nach Osten fort.

Fläche E2 (4.362 m²)

Biototyp	Flächengröße
05130 Grünlandbrache	97 m ²
05142 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte	30 m ²
07112 Feldgehölze frischer Standorte	1.899 m ²
07131 Hecken ohne Überschildung	145 m ²
12291 Dörfliche Bebauung, ländlich	1.808 m ²
12740 Lagerflächen	383 m ²

Die vorherrschenden Biotoptypen auf der Fläche E2 sind dörfliche Bebauung sowie Feldgehölze. Zahlreiche in der Vegetation versteckte, zumeist verfallene Mauern deuten neben den vorhandenen Gebäuden sowie der Flurbezeichnung „Schäferei“ auf eine frühere Nutzung der gesamten Fläche hin. Auf einem Luftbild aus dem Jahr 1953 ist im heute mit Bäumen bestandenen südlichen Teil ein großes, querstehendes Gebäude (Stall/Scheune) erkennbar.

Der heutige Baumbestand setzt sich vor allem aus Ulme, Spitzahorn und Robinie zusammen und ist zum Teil alt.

In der südlichen Spitze der Fläche befindet sich ein Lagerplatz, der zum Teil mit Gras und Staudenfluren bestanden ist. Die Hecke im nordöstlichen Teil der Ergänzungsfläche besteht aus verschiedenen Ziergehölzen, wie Flieder, Forsythie und Rosen. Nördlich schließen sich eine kleine Grünlandbrache sowie ein Staudensaum an.

Fläche E3 (2.489 m²)

Biotoptyp	Flächengröße
05111 Frischweide	478 m ²
05112 Frischwiese	132 m ²
07102 Laubgebüsche frischer Standorte	129 m ²
07112 Feldgehölze frischer Standorte	68 m ²
07142 Baumreihe	289 m ²
07153 kleine Baumgruppe	153 m ²
10173 Reitplatz	1.037 m ²
12291 Dörfliche Bebauung, ländlich	203 m ²

Die Fläche E3 wird durch die Pferdehaltung geprägt. Neben einem vegetationsfreien Reitplatz finden sich Koppeln (Frischweide). Der Reitplatz wird nach Norden und Osten von zwei Baumreihen aus Ulmen, Ahorn und Linde begrenzt. Im Süden schließt sich ein Feldgehölz aus Ulmen und Spitzahorn an. Der östliche Teil der Ergänzungsfläche wird von einer Frischwiese gebildet, auf der sich ein Laubgebüsch aus Holunder und Ulmenaufwuchs etabliert hat. Im Norden der Flächen befindet sich eine kleine Robiniengruppe sowie Bebauung (Schuppen, Garagen).

Fläche E4 (1.460 m²)

Biotoptyp	Flächengröße
05162 artenarmer Zierrasen	540 m ²
10111 Garten	838 m ²
10273 Hecke (Formschnitt)	82 m ²

Unmittelbar westlich der B 168 befindet sich die Ergänzungsfläche E4. Begrenzt wird sie zur Straße hin von einer Formschnitthecke aus Liguster, Hasel, Spitzahorn, Bergahorn und Holunder. Im Übrigen ist die Fläche als Garten anzusprechen, wobei der nördliche Teil als Zierrasen ausgeprägt ist und der südliche Teil als Nutzgarten mit Obstbäumen.

Fläche E5 (1.587 m²)

Biotoptyp	Flächengröße
05162 artenarmer Zierrasen	1.471 m ²
07153 Kleine Baumgruppe	116 m ²

Die den Garten eines Wohngrundstückes darstellende Ergänzungsfläche E5 wird fast in Gänze von einem artenarmen Zierrasen mit wenigen, locker verteilten Ziergehölzen, gebildet. Im südlichen Teil findet sich eine kleine Baumgruppe aus Laubbäumen. Eine Artenbestimmung war nicht möglich, da die Fläche nicht frei zugänglich war.

Fläche E6 (1.250 m²)

Biotoptyp	Flächengröße
05112 Frischwiese	1.202 m ²
09125 Extensivacker	48 m ²

In Auswertung von Luftbildern des Landes Brandenburg zeigt sich, dass die Fläche E6 bis vor etwa 7 Jahren als Weide genutzt wurde. Danach wurde das gesamte Flurstück 111 mit Ausnahme der an den Herzhorner Weg grenzenden Seite eingezäunt und in Acker und schließlich größtenteils in Wiese umgewandelt. Heute stellt sich die Fläche überwiegend als frische, artenarme Mähwiese und zum kleinen Teil als Kartoffelacker (vermutlich zur Selbstversorgung) dar.

Im Bereich der Ergänzungsflächen 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 Naturhaushaltes 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	hoch	(keine Versiegelung vorhanden)
Fläche E2	gering	(großflächige Versiegelung bzw. alte Fundamente vorhanden)
Fläche E3	hoch	(nur geringe Versiegelungen vorhanden)
Fläche E4	hoch	(keine Versiegelung vorhanden)
Fläche E5	hoch	(keine Versiegelung vorhanden)
Fläche E6	hoch	(keine Versiegelung vorhanden)

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	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung; geringer Grundwasserflurabstand)
Fläche E2	gering-mittel	(Versickerungsfähigkeit aufgrund der vorhandenen Versiegelungen und Bodenbefestigungen bereits eingeschränkt)
Fläche E3	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung)
Fläche E4	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung)
Fläche E5	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung)
Fläche E6	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/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 emittierender Gewerbes
- Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung

Eingriffsbewertung:

Fläche E1	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Maß und Art der Bebauung sowie dem Umfang der Gehölzbeseitigung)
Fläche E2	mittel	(Verlust filternder und verschattender Gehölze; Bebauung jedoch bereits in Teilen vorhanden)
Fläche E3	mittel-hoch	(Verlust filternder und verschattender Gehölze)
Fläche E4	mittel	(Verlust filternder und verschattender Gehölze; bereits jetzt hoher Anteil an Bebauung im Umfeld)
Fläche E5	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Maß und Art der Bebauung)
Fläche E6	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Maß und Art der Bebauung)

Schutzgut Landschaftsbild

- Verdichtung der Bebauung durch Schließen von Baulücken/Freiflächen
- Verlust von ortsbildprägenden oder sichtverschattenden Gehölzen

Eingriffsbewertung:

Fläche E1	gering-mittel	(gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild unter Berücksichtigung der Maßnahme V6)
Fläche E2	gering-mittel	(Eingriffsschwere insbesondere abhängig vom Umfang der Gehölzbeseitigungen)
Fläche E3	gering-mittel	(gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild unter Berücksichtigung der Maßnahme V6)
Fläche E4	gering	(Lage im Ortszentrum)
Fläche E5	gering	(gute Abschirmung durch vorhandene Bebauung und Vegetation)
Fläche E6	gering-mittel	(gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild unter Berücksichtigung der Maßnahme V6)

Schutzgut Vegetation/Biotope

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

Eingriffsbewertung:

Fläche E1	mittel-hoch	(Eingriffswirkung abhängig vom Umfang der Betroffenheit des Gehölzbestandes)
Fläche E2	mittel-hoch	(Eingriffswirkung abhängig vom Umfang der Betroffenheit von Altholzbeständen)

Fläche E3	mittel	(Gehölzverluste nur schwer vermeidbar)
Fläche E4	gering-mittel	(geringe bis mäßige Wertigkeit der betroffenen Vegetationsbestände)
Fläche E5	gering	(geringe Wertigkeit der betroffenen Vegetationsbestände)
Fläche E6	gering	(geringe Wertigkeit der betroffenen Vegetationsbestände, keine Gehölze betroffen)

Schutzgut Fauna

- Verlust von potenziellen Niststätten und Quartieren für Brutvögel und Fledermäusen durch Beseitigung von Gehölzen (potenzielle Höhlenbäume)
- Verlust potenzieller Lebensräume von Reptilien im Bereich der Fläche E3
- 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-hoch	(Eingriffswirkungen in Abhängigkeit des Verlustes an Habitatbäumen)
Fläche E2	mittel-hoch	(Eingriffswirkungen in Abhängigkeit des Verlustes an Habitatbäumen)
Fläche E3	mittel-hoch	(Gehölzverluste nur schwer vermeidbar; zudem Verlust potentieller Reptilienhabitats)
Fläche E4	gering-mittel	(Eingriffswirkungen aufgrund störungsreicher Lage und eingeschränkter Lebensraumeignung vermindert)
Fläche E5	gering	(Eingriffswirkungen aufgrund störungsreicher eingeschränkter Lebensraumeignung vermindert)
Fläche E6	gering-mittel	(Eingriffswirkungen aufgrund eingeschränkter Lebensraumeignung vermindert)

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 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. Bei einer festgestellten Besiedelung ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Gehölzbeseitigung ist bis zu einer Entscheidung durch diese einzustellen.
- V6 Eingrünung des Außenrandes des Geltungsbereiches der Ergänzungsflächen E1, E3 und E6 zur Erhaltung des Landschaftsbildes (auch durch Gärten möglich).

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

Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Auszugleichen sind 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) oder Obstbaum der Qualität Hochstamm StU 12-14 cm mit Ballen) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

Auf der Ergänzungsfläche E1 sind nach Bodenübersichtskarte Brandenburg Niedermoorböden aus Torf zu erwarten. Da es sich hierbei um Böden besonderer Bedeutung handelt, verdoppelt sich der Kompensationsbedarf je Quadratmeter betroffener Fläche gegenüber den oben genannten Kompensationsfaktoren. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des vorhandenen geschotterten Weges.

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 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. Je angefangene 60 cm StU in 130 cm Höhe ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität ist Ballenware, mindestens StU 12-14 cm zu verwenden.

Die Beseitigung von Feldgehölzen (oder Teilen davon) ist im Verhältnis 1 : 3,0 durch flächige Gehölzpflanzungen (mindestens 3-reihig oder 5 m Breite) auf dem Grundstück

oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen. Es gelten die Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste.

- 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.

Pflanzenlisten

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

Pflanzenliste für heimische, standortgerechte Laubbäume

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn
- *Alnus glutinosa* - Schwarzerle
- *Betula pendula* – Birke
- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – Zweigrifflicher Weißdorn
- *Fraxinus excelsior* - Esche
- *Quercus petraea* – Traubeneiche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Salix alba* - Silberweide
- *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* – Eingrifflicher Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – Zweigrifflicher 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* – Gemeiner Schneeball

7 Denkmalschutz

7.1 Bodendenkmale

Im Satzungsbereich sind zwei Bodendenkmale bekannt.

Bodendenkmal Nr. 60803 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung römische Kaiserzeit) und

Bodendenkmal Nr. 60804 (Siedlung Urgeschichte)

7.2 Baudenkmale

Im Satzungsbereich befinden sich 3 Baudenkmale (Dorfkirche; Dorfstraße 4, Gutshof mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Zufahrt und Pflasterung und Dorfstraße 12, 13, Zwei Vierfamilien-Gutsarbeiterhäuser mit zwei Stallgebäuden und Waschhaus), welche in der Planzeichnung nach PlanzVO gekennzeichnet wurden.

8 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.

9 Wasserwirtschaft

Im Satzungsbereich der Gemeinde Prötzel, OT Prädikow, wird keine stationäre Einrichtung der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt Brandenburg unterhalten.

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 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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.

10 Abfallwirtschaft

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

11 Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Bezogen auf die geplanten Ergänzungsflächen, ergeben sich keine erheblichen Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Situation. Insbesondere ist nicht von einer qualitativen Abweichung in der Schutzwürdigkeit der Nutzungen in diesen Fällen zu rechnen.

Ergänzungsfläche 1

Die Ergänzungsfläche 1 grenzt östlich an die Dorfstraße. Die Bundesstraße B 168 verläuft 270 m östlich.

Ergänzungsfläche 2

Der Abstand der Ergänzungsfläche 2 zur Milchviehanlage „Gut Prädikow“ auf dem Flurstück 78 beträgt ca. 190 m. Die Milchviehanlage befindet sich östlich der Ergänzungsfläche 2.

Ergänzungsfläche 3

Die Ergänzungsfläche 3 grenzt südöstlich an eine Fläche mit einer gewerbliche bzw. landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle.

Ergänzungsfläche 4

Die Ergänzungsfläche 4 liegt an der Bundesstraße B 168.

Ergänzungsfläche 5

Die Ergänzungsfläche 5 liegt am Herzhorner Weg.

Ergänzungsfläche 6

Ca. 550 m nordwestlich befindet sich eine Windenergieanlage. Der auf dieser Fläche bauwillige Flächeneigentümer hat einen Duldungsvertrag mit dem Windkraftanlageneigentümer geschlossen.

12 Naturschutz

Im Satzungsbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete.

13 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung

Die Ortslage des Ortsteils Prötzel wird über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Eine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers besteht nicht. Zuständiger Ver- und Entsorger ist der Wasserverband Märkische Schweiz (WVMS).