



Einfache Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB i.V.m
§ 13 BauGB

Gemeinde Reichenow-Möglin, OT Reichenow

Begründung

Stand: 08/2012

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS	3
2 AUSGANGSSITUATION	3
3 ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG	3
4.1 Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB	3
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	4
6.3 Biotoptypen, Vegetation auf der Fläche	4
6.4 Eingriffsfeststellung und -bewertung	4
6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E)	4
7 DENKMALSCHUTZ	6
7.1 Bodendenkmale	6
7.2 Baudenkmale	6
8 KAMPFMITTEL	6
9 WASSERWIRTSCHAFT	6
10 ABFALLWIRTSCHAFT	7
11 IMMISSIONSSCHUTZ	7
12 NATURSCHUTZ	7
13 FORSTWIRTSCHAFT	7
14 TRINKWASSERVER-, ABWASSERENTSORGUNG	7

1 Anlass

Anlass ist die erforderliche Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reichenow-Möglin, OT Reichenow, zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB, vereinfachtes Verfahren.

2 Ausgangssituation

In der Gemeinde Reichenow-Möglin liegt für den Ortsteil Reichenow eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, in der Fassung vom 25.09.2004 vor, welche mit der Bekanntmachung am 01.03.2005 in Kraft trat. Durch die Gemeinde Reichenow-Möglin wurde am 02.02.2012 beschlossen, die für den Ortsteil Reichenow bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) geringfügig im einfachen Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

3 Ziel und Begründung der Planung

Ziel und Zweck der Änderung ist es, das gesamte Gebäude der Hausnummer 4, Schäferei (bisher war ein Teil im Außenbereich) nebst einiger Bestandsgebäude und Hofflächen in den Innenbereich im Sinne einer Ergänzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzubeziehen.

Die Einbeziehung der Fläche des Gebäudes der Hausnummer 4 in den Innenbereich macht das Vorhaben eines Vorhabenträgers, des Vereins Kulturschäferei Reichenow e.V. „Wiederaufbau der Schäferei, deren Umbau zur Ansiedlung von Werkstätten und Ateliers“ möglich, welches von der Gemeinde unterstützt wird. Das Vorhaben soll unter anderem im Sinne § 9 Abs. 2a zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Hofladen Lebensmittelangebot mit Back- und Frischwaren sowie lokalen Erzeugnissen der Region), dienen.

Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus

- der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.500 und
- den textlichen Festsetzungen.

Ihr ist diese Begründung beigelegt.

4 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

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

Die mit einer Kreuzschraffur dargestellte Fläche (bestehend aus einer Teilfläche des Flurstückes 21/41, 21/42, 21/43, 21/44, 21/45 der Flur 2, Gemarkung Reichenow) stellt eine bebaute Fläche im Außenbereich dar, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist.

Bei der Fläche handelt es sich um eine, im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche (2464 m², davon 1237 m² bebaut), für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Fläche ist durch die kommunale Straße Schäferei über die Zufahrt Hausnummer 4 verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5 Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des Ortsteils Reichenow (vom 24.08.2006) ist die betreffende Ergänzungsfläche als Mischgebiet ausgewiesen. Übergeordnete Planungen sind derzeit nicht bekannt.

6 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Festgesetzte und geplante Schutzgebiete werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

6.2 Naturräumliche Standortbewertung

Die zu bewertende Fläche befindet sich in der Mitte der Ortslage von Reichenow, südlich der Kreisstraße K6415 (bestehend aus einer Teilfläche des Flurstückes 21/41 der Flur 2). Sie hat insgesamt eine Größe von ca. 360 m² und ist mit 166 m² bereits versiegelt/ bebaut.

Naturraum:	Barnim-Platte als Bestandteil der naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte; Landschaftseinheit: Grundmoränenlandschaft Schulzendorf-Lüdersdorf.
Bodenverhältnisse:	Bodenart: lehmiger Sand, D1/D2a, Bodenpunkte 28, Humusgehalt 2 %
Wasser:	Haupteinzugsbereich der Oder, Grundwasserabstand 35 m, kein Trinkwasserschutzgebiet
Klima, Luft:	Großklimabereich des subkontinentalen südmärkischen Klimas, häufige Winde aus West, x-Temperatur 8,2 °C, x-Jahresniederschlagsmenge 500 mm

6.3 Biotoptypen, Vegetation auf der Fläche

Biotoptyp 12290, CODE OSD (Liste der Biotoptypen Brandenburgs – Stand 24.06.2009)
Der Biotoptyp ist nicht gesetzlich geschützt. Auf dem unbebauten Bereich der Ergänzungsfläche befindet sich eine Fichte sowie kleinere Ziergehölze.

6.4 Eingriffsfeststellung und -bewertung

Durch die Änderung / Ergänzung werden die Grundzüge der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Konzept, welches der Vorhabenträger bei der Gemeinde einreichte, sieht im Wesentlichen die Nutzung der vorhandenen Gebäude bzw. befestigten Flächen vor.

6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§ 13 ff BbgNatSchG). Auszugleichen ist die Überbauung und Versiegelung von Boden.

A/E 1 Die Überbauungs- und Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen.

A/E 2 Ist das 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 sind zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbaum (Arten und Qualität, siehe Pflanzenliste) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

Pflanzenliste

Die nachfolgend aufgeführten Arten sind potenziell von hoher ökologischer Wertigkeit und somit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet. Anstelle von dorfuntypischen Ziergehölzen wird empfohlen, die Bepflanzung nach dieser Liste vorzunehmen. Die Pflanzenliste entspricht den unterschiedlichen Standortbedingungen in der Ortslage.

1. Bäume

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Acer negundo	Eschen- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz- Erle
Betula pendula	Sand- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata „P. scarlet“	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holz- Apfel
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen- Traubenkirsche
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild- Birne
Quercus robur	Stiel- Eiche
Quercus petraea	Trauben- Eiche
Salix alba	Silber- Weide
Salix caprea	Sal- Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter- Linde
Ulmus minor	Feld- Ulme

2. Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva- crispa	Stachelbeere

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7 Denkmalschutz

7.1 Bodendenkmale

1. Die Ergänzungsfläche liegt in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“, Bodendenkmal-Nr.: 60812. Dieser wurde aus dem Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und dargestellt. Auf Grund der 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 die 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). Diese Erlaubnis ist im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens vorzulegen. 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.

7.2 Baudenkmale

Im Bereich der Ergänzungsfläche befinden sich keine Baudenkmale.

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 definierten Innenbereich des Ortsteiles Reichenow werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 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 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 Ergänzungsbereich 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. Altlasten sind auf der Ergänzungsfläche nicht bekannt, sie befindet sich nicht im Altlastenkataster.

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 geplante Ergänzungsfläche, ergeben sich keine erheblichen Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Situation. Insbesondere ist nicht von einer qualitativen Abweichung in der Schutzwürdigkeit der Nutzungen in diesem Fall zu rechnen.

12 Naturschutz

Es werden keine naturschutzfachlichen oder naturschutzrechtlichen Belange berührt.

13 Forstwirtschaft

Es werden keine forstwirtschaftlichen Belange berührt.

14 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Reichenow-Möglin ist Mitglied des Wasserverbandes Märkische Schweiz (WVMS), welcher für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers verantwortlich ist. Der Ortsteil Reichenow der Gemeinde Reichenow-Möglin wird vom Wasserwerk Kunersdorf versorgt. Der Ortsteil Reichenow besitzt kein zentrales Abwassernetz. Abwasser wird in abflusslose Sammelgruben geleitet und mobil entsorgt.