

Gemeinde Oderaue
1. Änderung der Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neurüdnitz
im vereinfachten Verfahren



Begründung
Satzung – Juni 2018

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel
- 2 Begründung
- 3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen
- 4 Städtebauliche Situation
- 5 Auswirkungen der Klarstellung
- 6 Ergänzungsflächen
- 7 Eingriff/Ausgleich
- 8 Satzung
- 9 Anlagen
 - 9.1 Allgemeine Hinweise
 - 9.2 Satzung als Planzeichnung

1 Anlass und Ziel

Ziel der Planung sind vornehmlich der Erhalt sowie die Festigung der Siedlungsstruktur der Ortslage Neurüdnitz zur Stabilisierung der rückläufigen Einwohnerzahlen der Gemeinde Oderaue im Sinne der Siedlungsentwicklungsgrundsätze der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg - LEP B-B.

Entsprechend erfolgt mit der vorliegenden Satzung die Abgrenzung des Innenbereiches auf der Grundlage der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist, und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für den Ortsteil Neurüdnitz klar erkennbar. Das städtebauliche Gewicht reicht hier deutlich über das einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB hinaus. Die aufzustellende Satzung ermöglicht entsprechend die Festlegung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Der Bebauungszusammenhang endet jedoch stets an natürlichen Hindernissen wie Böschungen, Straßen, Gewässer oder ausgedehnte (gesetzlich geschützte) Gehölzflächen. Insofern sollen weitere Ergänzungsbereiche einbezogen werden, die im Zusammenhang mit dem klargestellten Innenbereich zu einer organischen Siedlungsstruktur führen. Die einbezogenen Flächen werden durch die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung geprägt. Die regelmäßigen Anfragen zur Zulässigkeit von Einfamilienhäusern auf diesen Flurstücken spiegelt den Eigenbedarf an Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Oderaue wider.

Für den Ortsteil Neurüdnitz der Gemeinde Oderaue erfolgt eine Klarstellung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und eine Ergänzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

2 Begründung

In den letzten Jahren waren die Einwohnerzahlen im Amtsbereich Barnim-Oderbruch rückläufig. Im Jahr 2016 erreichte die Gemeinde mit 1.605 Einwohnern (EW) den bisher niedrigsten Bevölkerungsstand.

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises Märkisch-Oderland ist bis zum Jahr 2030 ist mit einem Rückgang der Einwohnerzahl um bis zu 19,6 % zu rechnen. Für die Gemeinde Oderaue würde diese Prognose einen Rückgang der Einwohnerzahl auf ca. 1.290 EW bedeuten. Diesem Trend muss entschieden entgegengewirkt werden.

Anfragen zu Baugrundstücken in der Gemeinde Oderaue beziehen sich hauptsächlich auf die verkehrlich und medial gut erschlossenen Ortsteile, wie Neurüdnitz.

Die mit der vorliegenden Satzung beabsichtigte Klarstellung des Innenbereiches sowie die Einbeziehung einer Ergänzungsfläche im Süden von Neurüdnitz bietet den Zulassungsbehörden sowie den betroffenen Grundstückseigentümern eine flurstücksscharfe Beurteilungsgrundlage für die Bestandssicherung und Entwicklung von Wohnnutzungen.

3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oderaue ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245)
- **Gesetz über das Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg - LEP B-B** vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009
- **Regionalplan Oderland-Spree - Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (RegPI-W 2004)** vom 04.03.2004 (ABl. S. 207)

Die Gemeinde Oderaue ist im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Planungsraum folgende zeichnerischen Festlegungen:

Risikobereich Hochwasser im Oderbruch – die Ortslage Neurüdnitz befindet sich im Risikobereich Hochwasser (Grundsatz 5.3 LEP B-B)

Folgende **Ziele der Raumordnung** sind für die in Rede stehende Satzung zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.2 LEP B-B Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;

Ziel 4.3 LEP B-B Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B Entwicklung von Siedlungsflächen für die Wohnnutzung in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung der Satzung zu beachten.

Grundsätze 4.1 LEP B-B und aus **§ 5 Abs. 2 LEPro 2007** Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung; Räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung

Grundsatz 5.1 LEP B-B Erhalt des bestehenden Freiraumes in seiner Multifunktionalität; bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu; Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum bei der Entwicklung von Siedlungsflächen

Grundsatz 5.3 LEP B-B Im Risikobereich Hochwasser ist den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen.

Anhand dieser Vorgaben der übergeordneten Planungen lässt sich das Ziel der Satzung, wonach eine Wohnentwicklung ermöglicht und städtebaulich geordnet werden soll, gut mit den Erfordernissen der Raumordnung verbinden.

Primäres Ziel sind der Erhalt und die Entwicklung der historisch entwickelten dezentralen Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen. Auf der Grundlage der o. g. raumordnerischen Plansätze zur Siedlungsentwicklung decken die mit der Satzung zu sichernden Wohnbauflächen ausschließlich den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

4 Städtebauliche Situation

Gestalterische Entwicklung

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Auf die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk zu lenken.

Durch bauliche Verdichtung soll die Ortslage strukturell ergänzt und gestalterisch aufgewertet und damit ihre Attraktivität für die Bewohner und Besucher gleichermaßen gesteigert werden. Die vorliegende Planung soll dazu beitragen, das städtebauliche Gewicht des Ortsteils Neurüdnitz im Verhältnis zu den anderen Ortslagen der Region zu stabilisieren.

Die städtebauliche Entwicklung ist u. a. darin begründet, eine Abwanderung vor allem von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch zukünftig zu stärken. Bei der Bereitstellung von Wohnbauland muss die Gemeinde davon ausgehen, dass Flächen von unterschiedlichen Qualitäten, verteilt auf unterschiedliche Ortslagen, angeboten werden können, um so den Bedürfnissen der Gemeindemitglieder gerecht zu werden.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt bei der Vorhaltung von Wohnbauflächen ist eine gute wohnliche Lage, ein Wohnen nahe den Natur-Blickbeziehungen in die offene umgebende Landschaft sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

Die bauliche Entwicklung erfolgte entlang der Dorfstraßen in Nord-Süd-Ausrichtung beidseitig des Angers. Vorliegend soll hier der bauliche Bestand verdichtet werden.

5 Auswirkungen der Klarstellung

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seiner Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des dargestellten Innenbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

6 Ergänzungsflächen

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen der Ortslage auf dem Flurstück 78 der Flur 4 innerhalb der Gemarkung Neurüdnitz soll die Ortslage südlich abrunden.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einbeziehende Fläche gegeben. Sie ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

Kurzcharakteristik der Ergänzungsbereiche

Der im Süden gelegene Ergänzungsbereich mit Teilflächen des Flurstückes 78, Flur 4, Gemarkung Neurüdnitz ist unmittelbar durch Dorfstraße erschlossen. Die nördlich vorhandenen Wohnnutzungen prägen das für die Ergänzung vorgesehenen Flurstück (*vergleiche Abbildung 1*).

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verhindert hier das Bestehen von Hochwertigen Biotopstrukturen.

Gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete nach nationalen oder europäischen Kriterien sind nicht betroffen.



Abbildung 1: Luftbildauszug; google.de – Ergänzungsbereich ist rot markiert

7 Eingriff/Ausgleich

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen. Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung, die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen. Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen. Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

Eingriff Defizit / Konflikt	Kompensation Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Neubau von Wohnhäusern - Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen - Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen - Erhalt der Gehölze - geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächengewässern (hier Boddengewässer), Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen

Schutzgut Klima / Luft

<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge - Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken 	<ul style="list-style-type: none"> - zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen) - Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen - Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen - Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Pufferzonen: → Sukzessionsstreifen zu vorhandenen Gehölzen - Erhalt / Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

<ul style="list-style-type: none"> - optische Dominanz von Bauwerken 	<ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzung von Bäumen
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Satzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
 - kleinklimatische Auswirkungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
 - derzeit nicht vorhersehbar

Kompensationserfordernis

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von 100 m² voll versiegelter Eingriffsfläche sind **100 m²** zu berücksichtigen.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Ergänzungsfläche nimmt ausschließlich anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch. Es werden keine wertvollen Biotope in Anspruch genommen.

- nicht vorhanden -

1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

Mittelbare Wirkungen des o. g. Vorhabens auf hochwertige Biotopstrukturen sind auf Grund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten.

- nicht vorhanden -

2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- nicht vorhanden -

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- nicht vorhanden -

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- nicht vorhanden -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- nicht vorhanden -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- nicht vorhanden -

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

- nicht vorhanden -

4.2 Wasser

- nicht vorhanden -

4.3 Klima / Luft

- nicht vorhanden -

5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich an den bereits bestehenden Wohnnutzungen südlich des Ergänzungsbereiches orientieren.

Durch westlich vorhandene landwirtschaftliche Gebäudestrukturen sind Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbildes unübersehbar.

Geplante Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und minimieren deutlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Resultierend ist aus Sicht des Planers keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.2	⇒	100 m²
von 1.1, 1.3 bis 5	nicht vorhanden	

Gesamtsumme: **100 m²**

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Begrünung der Ortslage Neurüdnitz sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m² angesetzt.

Vier Obstbäume ergeben folglich ein Flächenäquivalent von 100 m².

Bilanzierung je 100 m² Eingriffsfläche

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus 1.1	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus der Anpflanzung von vier Obstbäumen
als Gesamtbetrag für multifunktionalen Kompensationsbedarf	als Gesamtbetrag für multifunktionale Kompensation
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 100 m²	Flächenäquivalent (Planung) 100 m²

Der Eingriff von jeweils 100 m² Vollversiegelung kann durch die Pflanzung von jeweils vier heimischen, standorttypischen Obstbäumen vollständig kompensiert werden.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 8 - 10 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

8 Satzung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB allein für einzelne Teilflächen vorzunehmen.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB textliche Festsetzungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.

Gesetzliche Grundlage:

- o **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- o **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- o **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- o **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- o **Hauptsatzung** der Gemeinde Oderaue in der aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. §§ 1 a und 9 Abs. 1a BauGB i.v.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Auf den Grundstücken der Ergänzungsfläche sind pro 100 m² Flächenversiegelung 4 heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm StU 8 – 10, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

9 Anlagen

9.1 Allgemeine Hinweise zur Ergänzungssatzung

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan - unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Die Ergänzungsflächen werden mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.
- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe);
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

Hinweise

Mediale Erschließung

Die Pflicht zu Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungs-Ergänzungsflächen obliegt dem **Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim**.

Alle Baumaßnahmen für die geplante Erschließung sind dem Verband separat anzuzeigen. Ebenso ist eine Bestandsauskunft zu beantragen. Dies gilt auch für vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen/-pflanzungen, Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus und Oberflächenbefestigung.

Bei Arbeiten in der Nähe von Trink- und Schmutzwasserleitungen gelten die a. a. R. d. Technik und DIN. Im Zuge des Baugeschehens ist ein sorgsamer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten. Der Baubeginn sowie das auszuführende Tiefbauunternehmen sind dem Verband schriftlich anzuzeigen, ggf. ist eine gemeinsame Ortsbegehung vorzunehmen.

Die Regenwasserentsorgung ist durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu organisieren.

Bauordnung/Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h, bei weicher Bedachung mind. 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten. Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehruzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – in der aktuellen Fassung - entsprechen.

Bodendenkmale

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) registriert.

Einzeldenkmale

Im Bereich Neurüdnitz sind erhaltungswürdige Denkmäler laut der Denkmalliste des Landes Brandenburg vorhanden:

1. „Hofanlage mit Wohnhaus, zwei Stallgebäuden, Einfriedung und Nutzgarten“, Neurüdnitz 7;
2. „Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude, Remise und Scheune“, Neurüdnitz 9;
3. „Hofanlage mit Wohnhaus und Stallgebäude“, Neurüdnitz 79;
4. „Hofanlage mit Wohnhaus und Stallanlage“, Neurüdnitz 18;
5. „Wandgrabmäler“, Neurüdnitz Friedhof

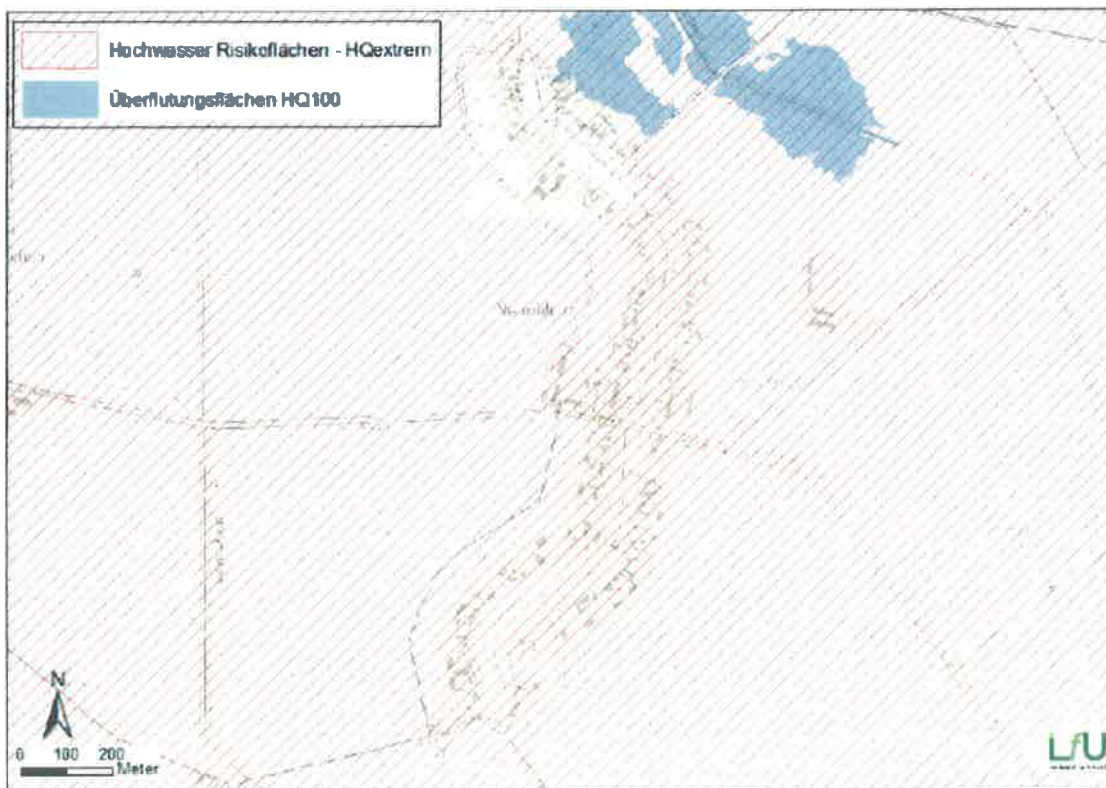
Hochwasserrisikogebiet

Der durch die Satzung festgelegte Innenbereich der Ortslage Neurüdnitz befindet sich vollständig in einem als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bestimmten Gebiet.

Nach § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen (allgemeine Sorgfaltspflichten). Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Überschwemmungsgebiete

Im Nördlichen Bereich des Satzungsgebietes befinden sich Flächen, die bei einem HQ100 überflutet werden, diese sind seitens des Landes Brandenburg für die Festsetzung entsprechend dem WHG § 76 Absatz 2 Satz 1 - Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern, vorgesehen.



Besonderer Artenschutz

Aus der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergeben sich keine konkreten Eingriffsvorhaben, die eine Überprüfung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sinnvoll erscheinen lassen. Insofern ist insbesondere zu den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auf der Ebene der Vorhabenzulassung eine Prüfung vorzunehmen.

Sofern also artenschutzrechtlich relevante Eingriffe erfolgen, gelten die Vorschriften der §§ 39, 44 ff. BNatSchG für den jeweiligen Eingriffsverursacher.

9.2 Satzung als Planzeichnung