

# **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gemeinde Prötzel, Ortsteil Prädikow“**

**Stand 27.09.2017/21.11.2017**

## **Präambel**

Aufgrund des §34 (4), Satz 1, Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit §§ 3, 4 und 28 (2) Nr.9 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.Dezember 2007 (GVBl. I/07 [Nr.19]), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr.32]) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Prötzel vom 27.09.2017 folgende Satzung erlassen:

## **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Prädikow im Sinne des §34 (4) Satz 1 Nr.1 BauGB werden gemäß der Kartendarstellung festgelegt.

(2) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Prädikow wird durch die Außenbereichsgrundstücke auf den Flurstücken 90 teilweise, straßenbegleitend in einer Größe von ca. 1.780m<sup>2</sup>, 95 und 317 teilweise in einer Größe von zusammen ca. 1.573m<sup>2</sup> und 179 teilweise, straßenbegleitend in einer Größe von ca. 1.730m<sup>2</sup> der Flur 20, Gemarkung Prötzel, gemäß Abgrenzung, im Sinne von §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzt. Die Ergänzungsbereiche sind mit Schräg-Schraffur unterlegt.

## **§2 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

## **§3 Festsetzungen**

Als Ersatz für Bodenversiegelungen in den Ergänzungsbereichen werden großkronige Laubbäume im Verhältnis von 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche auf den jeweiligen Flurstücken gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt auf den Flurstücken 90, 179 teilweise, 95 teilweise, der Flur 20, Gemarkung Prötzel, gemäß Abgrenzung, in den jeweils festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zu verwenden sind standörtlich geeignete heimische Laub- und Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm in der Qualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 10 bis 12 cm (H exv.m.Db.10-12).

## **§4 Inkrafttreten**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gemeinde Prötzel, Ortsteil Prädikow“ tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## **Verfahren**

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 20.05.2015. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.07.2015 im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. 7 erfolgt.
  
2. Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2015 den Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  
3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Stand 23.09.2015, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text hat in der Zeit vom 10.11.2015 bis 11.12.2015, während der Sprechzeiten nach §3 Abs.2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 02.11.2015 im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch, Nr. 10 bekanntgemacht worden.
  
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2016/ 27.04.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  
6. Da die Abwägung der vorgebrachten Einwendungen, Anregungen und Hinweise die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute Offenlage des geänderten 2. Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Stand 02.05.2016, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erforderlich. Dieser 2. Entwurf hat in der Zeit vom 09.06.2016 bis zum 11.07.2016, während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 01.06.2016 im Amtsblatt für das Amt Barnim – Oderbruch, Nr. 6, bekanntgemacht worden.
  
7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Da die Abwägung der vorgebrachten Einwendungen, Anregungen und Hinweise die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute Offenlage des geänderten 3. Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Stand 12.10.2016, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erforderlich. Dieser 3. Entwurf hat in der Zeit vom 09.11.2016 bis 12.12.2016, während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 01.11.2016 im Amtsblatt für das Amt Barnim – Oderbruch, Nr. 11, bekanntgemacht worden.

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Da die Abwägung der vorgebrachten Einwendungen, Anregungen und Hinweise die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute verkürzte Offenlage des geänderten 4. Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Stand 08.02.2017, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erforderlich. Dieser 4. Entwurf hat in der Zeit vom 11.04.2017 bis 27.04.2017, während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 01.04.2017 im Amtsblatt für das Amt Barnim – Oderbruch, Nr. 4, bekanntgemacht worden.

13. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

15. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, Stand 27.09.2017/21.11.2017, wurde am 27.09.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde gebilligt.

17. Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch, Nr. 6 am 01.06.2018 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 Satz 1 und 2 und Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.

---

## **Begründung**

Begründung mit den Angaben entsprechend §2a Satz 2 Nr. 1 (BauGB)

### **1. Ziele der Satzung**

Prädikow ist ein Ortsteil der Gemeinde Prötzel und gehört zum Amt Barnim-Oderbruch im Landkreis Märkisch-Oderland. Zur Gemeinde Prötzel gehören die Ortsteile Harnekop, Prädikow, Prötzel und Sternebeck sowie die bewohnten Gemeindeteile Biesow, Blumenthal, Kähnsdorf und Stadtstelle.

Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Prädikow, die wie folgt festgesetzt ist: B 168, Abschnitt 340, km 2,820 bis 3,274.

Die Gemeinde Prötzel verfolgt mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gemeinde Prötzel, Ortsteil Prädikow“ das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Ortsteil zu gewährleisten, indem sie die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Prädikow im Sinne des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und durch einzelne Außenbereichsgrundstücke im Sinne von § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzt. Es wird das Ziel verfolgt, die Erhaltung, Erneuerung, Anpassung und den Umbau des Ortsteils auf der Grundlage des § 34 BauGB zu gewährleisten.

### **2. Zweck der Satzung**

Zur Erreichung dieses Ziels beabsichtigt die Gemeinde Prötzel im Ortsteil Prädikow neben der Abgrenzung des faktischen Innenbereiches, die gegenwärtig un bebauten Außenbereichsgrundstücke auf den Flurstücken 90, 95 und 317 teilweise und 179 teilweise, der Flur 20, Gemarkung Prötzel, gemäß Abgrenzung, in den Innenbereich einzubeziehen. Die durch Schräg-Schraffur gekennzeichneten Grundstücke werden durch die gegenüberliegende Bebauung geprägt. Die einzubeziehenden Grundstücke haben eine Fläche von ca. 5.083 m<sup>2</sup>. Mit der Satzung soll eine Bebauung dieser Bereiche ermöglicht werden, um das Ortsbild zu vervollständigen und baulich abzurunden.

### 3. Begründung des Satzungsinhalts

#### 3.1 Festsetzungen zum räumlichen Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Prädikow im Sinne des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB werden gemäß der Kartendarstellung festgelegt.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Prädikow wird durch die Außenbereichsgrundstücke auf den Flurstücken 90 teilweise, straßenbegleitend in einer Größe von ca. 1.780m<sup>2</sup>, 95 und 317 teilweise, in einer Größe von zusammen ca. 1.573 m<sup>2</sup> und 179 teilweise, straßenbegleitend, in einer Größe von ca. 1.730m<sup>2</sup>, der Flur 20 „Gemarkung Prötzel, gemäß Abgrenzung, im Sinne von § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzt. Die Ergänzungsbereiche sind mit einer Schräg-Schraffur gekennzeichnet.

Die Klarstellung des Innenbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Prädikow hat ausschließlich deklaratorische Wirkung und ändert demzufolge nichts an der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Grundstück liegt danach im Innenbereich, wenn es a.) in einem Bebauungszusammenhang liegt, der b.) einem Ortsteil angehört. Ein Bebauungszusammenhang ist dann gegeben, wenn eine tatsächlich vorhandene aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit, vermittelt. Der Grundstücksrückraum der Innenbereichsgrundstücke ist dabei, wie oft in ländlichen Orten, auch in Prädikow zwischen den straßenbegleitenden Hauptgebäuden und dem Außenbereich (die Grenze ist hier grundsätzlich die letzte Bebauung, die eine „maßstabbildende“ Kraft besitzt) noch durch Nebenanlagen (Terrassen, Ställe, Schuppen, Spielanlagen ...) oder andere bebauungsakzessorisch genutzte Flächen, die je nach Hauptnutzung unterschiedlich gestaltet sein können, geprägt. Diese Flächen gehören mit zum Bebauungszusammenhang und damit zum Innenbereich.

Die Stallanlage auf dem FS 164 und 267 wird bei der Klarstellung des Innenbereichs im Satzungsentwurf, Stand 02.05.2016, nicht mehr in diesen einbezogen. Ställe sind im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung künftig erforderlich wird, muss ohnehin ein Bebauungsplan für den Bereich der Stallanlagen aufgestellt werden, dessen Planbereich dann nicht Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sein kann und der die umgebende Wohnbebauung entlang des Herzhorner Wegs in Gänze mit den städtebaulich vorgeprägten Ergänzungsbereichen berücksichtigen muss.

Die einbezogenen Ergänzungsflächen werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche und der gegenüberliegenden Bebauung geprägt. Dies sind nicht allein die straßenbegleitende Wohnbebauung, sondern auch rückwärtig bauliche Anlagen unterschiedlicher Nutzung. Demzufolge wird das gegenwärtig unbebaute Außenbereichsgrundstück auf dem Flurstück 90, der Flur 20, Gemarkung Prötzel, gemäß Abgrenzung auf diese für den Ortsteil Prädikow typische, baulich vorgeprägte Grundstückstiefe in den Innenbereich einbezogen. Auf dieser Sichtweise beharrt die Gemeinde auch gegenüber den in der Stellungnahme des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände GbR vom 27.04.2017 diesbezüglich vorgebrachten Einwendungen gemäß Abwägung vom 27.09.2017.

Gegen die noch im Rahmen der TÖB-Beteiligung/Offenlage des Entwurfs, Stand 23.09.2015 geplanten Abrundungsfläche auf FS 41 und die Einbeziehung der Baulücke auf den FS 8 und 9 der Flur 21 sind von mehreren Seiten Einwendungen erhoben worden. Für eine potentielle Bebauung gilt § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zwei voneinander unabhängige Ausnahmetatbestände für behördliche Einzelfallausnahmen vor. Entweder erfolgt die Herstellung eines gleichartigen Biotops, d.h. eines Biotops, das in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt oder ist dies wie hier absehbar nicht möglich, muss eine Abwägung zwischen dem Gemeinwohlbelang Biotopschutz und anderen Gemeinwohlbelangen stattfinden.

In Bezug auf die Flurstücke 8 und 9 hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.02.2016 bereits abwägend entschieden, dass an dieser Stelle die „Notwendigkeit“ einer aus der näheren Umgebung abgeleiteten Wohnbebauung nicht existiert, zumal bebaubare Lücken an anderer Stelle im Ort vorhanden sind. Der Sicherung von Arbeitsplätzen dient eine Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich ebenfalls nicht, so dass keine überwiegenden Gründe des Gemeinwohls dem Biotopschutz gegenüberstehen und diese Flächen deshalb nicht in den Innenbereich Prädikows einbezogen werden.

Zur Einbeziehung der Abrundungsfläche auf FS 41 fand am 07.03.2016 eine nochmalige Begehung durch Mitglieder der Gemeindevertretung, der Amtsverwaltung sowie des Planungsbüros statt. Es wurde vor Ort festgestellt, dass eine straßenbegleitende Bebaubarkeit des Grundstücks ohne Eingriffe in den vorhandenen Streuobstbestand nicht möglich ist. Eine sinnvolle Grundstücksbildung erfordert zudem aufgrund der Lage der Fläche zum höher gelegenen Straßenniveau Aufschüttungen und erhöhte Vorkehrungen zur Regenwasserableitung/Versickerung sowie ggf. Maßnahmen zum Bodenaustausch die den Eingriffstatbestand am Standort in der Nähe des Sophienfließes zusätzlich vergrößern. Deshalb wird aufgrund der Eingriffsschwere dem Biotopschutz hier der Vorrang eingeräumt.

Die im Entwurf Stand 23.09.2015 noch ausgewiesenen unbebauten Abrundungsflächen auf dem FS 118 und 111 rücken an die Windenergieanlagen der Fa. Plambeck Neue Energien Windpark Fond CII GmbH CoKG heran, was zu einer Änderung des bisher berücksichtigten Schutzniveaus führen würde, da als maßgeblicher Immissionsort im Genehmigungsverfahren G04015 das Wohnhaus Herzhorner Weg 4 betrachtet wurde. Dort wurde der Immissionswert von 45 dB(A) erreicht. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Geräuschemissionen, die im Nachtzeitraum auf die FS 118 und 111 einwirken würden, den Richtwert von 45 dB(A) überschreiten, was für ein Wohnbauvorhaben (städtebaulicher Zweck der Abrundung) als nicht zumutbar bewertet wird. Die Einhaltung gesunder Lebensbedingungen hat bei einer Neueinbeziehung bislang unbebauter Außenbereichsflächen den Vorrang, weswegen, in diesem Bereich die Abgrenzung geändert wurde und die FS 118 und 111 teilweise nicht mehr in den Innenbereich einbezogen wurden.

Im Zuge der Prüfung der 2. Offenlage wurde von der Gemeinde angeregt, die Satzung dahingehend zu ändern, dass auf dem Flurstück 95 der Flur 20, der Grundstücksraum nordwestlich der straßenbegleitenden Baulücke auf dem Flurstück 95, der Flur 20, abrundend in einer Tiefe von ca. 25m in den Innenbereich

einbezogen wird. Auf der Fläche soll ein Einfamilienhaus errichtet und so die Bebauung auf der südwestlichen Seite des vorhandenen Weges gespiegelt werden. Die Gemeinde teilt die Bedenken und die städtebauliche Begründung des Bauordnungsamtes u.a. des Landkreises MOL vom 21.12.2016 (3. Offenlage) gegenüber der Einbeziehung der Flur 20, Flurstück 95, teilweise, nicht. Sie besteht vielmehr auf der Einbeziehung der im 3. Entwurf des KES, Stand 12.10.2016, ausgewiesenen Ergänzungsfläche in den Innenbereich des OT Prädikow.

Durch die ergänzende Einbeziehung einer für Prädikow typischen Parzellengröße in einer Tiefe von ca. 25m wird nach Auffassung der Gemeinde die auf der südwestlichen Seite des vorhandenen Weges vorhandene Wohnbebauung (in der 2. Reihe) gespiegelt, was als hinreichende städtebauliche Prägung aus Sicht der Gemeinde angesehen wird.

Die Gemeinde verzichtet in diesem Zusammenhang auch auf die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch die Einbeziehung der Flurstücke 176 – 178 teilweise, der Flur 20, am Herzhorner Weg, da diese Flächen absehbar als Maßnahme der Daseinsvorsorge den bestehenden Bedarf im Ortsteil übersteigen.

Die Gemeinde hält auch nach der 4. Offenlage an der Flächenausweisung auf dem Flurstück 95 und 317, der Flur 20 fest, lässt jedoch das noch mit der 2. Offenlage der KES verfolgte Ziel der Einbeziehung von „Ersatz-Ergänzungsbereichen“ auf den weniger konfliktbelasteten Flurstücken 176 – 178 der Flur 20, am Herzhorner Weg, außerhalb von Schutzgebieten (LSG und Großschutzgebiet „Märkische Schweiz“) und außerhalb von durch Windräder verursachte Geräuschemissionen fallen.

Im Übrigen wird durch die Einbeziehung der gegenwärtig unbebauten Außenbereichsgrundstücke auf den Flurstücken 90, 95 und 317 teilweise sowie 179 teilweise, der Flur 20 Gemarkung Prötzel, gemäß Abgrenzung, in den Innenbereich die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Prädikow in keiner Weise beeinträchtigt.

Als Ersatz sind für Bodenversiegelungen in den Ergänzungsbereichen großkronige Laubbäume im Verhältnis von 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche auf den festgesetzten SPE Flächen zu pflanzen. Verwendet werden standörtlich geeignete heimische Baumarten in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 bis 14 cm oder stärker.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gemäß §34 (5) BauGB erfüllt.

### 3.2 Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung des Sophienfließes als Gewässer II Ordnung zu gewährleisten ist und notwendige Zufahrten zu erhalten sind.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3. Das Satzungsgebiet liegt noch unterhalb des nordöstlichen An- und Abflugverkehrs des Verkehrslandeplatzes Strausberg und des westlichen An- und Abflugsektors des Sonderlandeplatzes Neuhardenberg. Aufgrund dessen kann eine mögliche Beeinträchtigung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.

4. Sollten auf den Ergänzungsflächen im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind gemäß § 30 und 31/1 BbgAbfBodG die uAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

5. Pflanzliste für die gem. § 3 der Satzung getroffene grünordnerische Festsetzung:  
Für die Pflanzung von Obstbäumen sind Hochstämme in der Qualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 10 – 12 cm (H 3xv.m.Db. 10-12) zu verwenden.  
Standörtlich geeignete alte Regionalsorten sind:

#### Apfelsorten

Berlepsch	Kaiser Wilhelm
Boiken	Klarapfel
Bohnapfel	Königlicher Kurzstiel
Cellini	Landberger Renette
Danziger Kantapfel	Ontario
Dülmener Herbstrosenapfel	Pommerscher Krummstiel
Gewürzluiken	Prinzenapfel
Gravensteiner	Roter Boskoop
Harberts Renette	Roter Eiseapfel
Hasenkopf	Roter Winterstettiner
Jakob Fischer	Schöner von Boskoop

#### Birnensorten

Alexander Lucas  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Köstliche von Charneu

## 4. Auswirkung der Satzung auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Satzung auf Natur und Landschaft werden gemäß § 1a Abs.2 und 3 BauGB als „gesonderten Teil“ der Begründung dargestellt.

### 4.1. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft

#### Lage im Raum und Naturraum

Das ca. 86,1 km<sup>2</sup> große Gemeindegebiet liegt im Naturraum des waldreichen Oberbarnim, östlich des Gamengrundes. Eine Erhebung ist Der Blumenthal im Prötzeler Forst.

Die Ortslage Prädikow liegt südwestlich der Eberswalder Chaussee/Müncheberger Straße und südlich des Ihlower Wegs im „Naturpark Märkische Schweiz“. Die flächenmäßigen Bestandteile des Gemeindegebiets, die im Naturpark liegen, sind



Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung. Es wurde in dem Bereich lediglich der faktische Innenbereich abgegrenzt.

### Boden

Die Satzung ermöglicht eine potentielle Bebauung der gegenwärtig unbebauten Außenbereichsgrundstücke auf den Flurstücken 90, 95 teilweise, der Flur 20, Gemarkung Prötzel, gemäß Abgrenzung, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Boden dort zu erwarten sind. Bei einer Ausweisung als Wohnbaufläche wäre nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von einer zulässigen maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. 0,2 Überschreitung auszugehen. Es kann also bei einer Gesamtfläche von ca. 5.083 m<sup>2</sup> eine maximale Baufläche bzw. versiegelte Fläche von ca. 3.050 m<sup>2</sup> erwartet werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind lediglich auf diesen Grundstücken als erheblich und nachhaltig einzuschätzen und erfordern Kompensationsmaßnahmen ebenfalls nur auf diesen Grund-/Flurstücken.

### Biotope, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Prädikow liegt in einer Agrarlandschaft. Der Ort wird geprägt durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Nebengebäuden und Gartenland. Die Ortslage ist relativ gut durchgrünt.

Die künftige Bebauung der Ergänzungsbereiche bewirkt wenn überhaupt nur minimale Verluste von Bäumen und Gebüsch und hat ebenfalls nur minimale Auswirkungen auf die Tierwelt, da zum größten Teil nur baulich vorgeprägte straßenbegleitende landwirtschaftliche Fläche ohne Gehölze betroffen sind. Biotopausprägungen die eindeutig dem Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG entsprechen, wurden auf der Fläche nicht festgestellt. Bezüglich der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erfolgten keine vertiefenden Bestandsaufnahmen. Floristische Besonderheiten (u.a. Rote Liste Arten) wurden auf der zugänglichen Teilfläche nicht gefunden.

Die Intensität der Auswirkungen richtet sich nach dem quantitativen Gehölzverlust, insbesondere auch dem Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruheplätze. In der gegenwärtigen Planungsphase kann aber noch keine konkrete Bilanz erfolgen. Hierfür fehlen projektbezogene Entwurfsunterlagen. Es ist aufgrund des geringen Gehölzbestands nicht davon auszugehen, dass durch die Bauabsicht die biologische Vielfalt auf lokaler Ebene nachhaltig beeinträchtigt wird. Tierarten mit enger Bindung an den menschlichen Siedlungsraum sind relativ anpassungsfähig und dadurch in der Lage geeignete Ersatzlebensräume schnell zu besiedeln.

Auswirkungen auf den Baum- und Gehölzbestand, sowie Verluste potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten können durch Neupflanzungen und künstliche Nisthilfen kompensiert werden.

### Wasser

Durch eine mögliche Bebauung kommt es zu lokalen Bodenversiegelungen. Nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aber nicht zu erwarten, da die versiegelten Flächen lokal begrenzt sind, geringe Ausdehnung haben und das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kann wasserrechtliche Satzung gemäß §54 Abs. 4 Nr.2 BbgWG nicht ersetzen. Deshalb kann die allgemeine Regelung zur Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken nicht auf der Grundlage von §9

BauGB i.V. m. §54 Abs. 4 BbgWG in die Satzung aufgenommen werden, erfolgt jedoch praktisch aufgrund der fehlenden Zentralen Regenwasserableitung.

#### Klima

Die klimatischen Verhältnisse zeigen einen deutlich kontinentaleren Einfluss. Die subkontinentale Prägung bewirkt eine geringe Jahresniederschlagssumme, höhere Sonneneinstrahlung und kältere Winter. Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

#### Landschaftsbild

Die möglichen baulichen Entwicklungen in den Ergänzungsbereichen von Prädikow vervollständigen das Bild einer geschlossenen Ortslage. Eingegrünte Grundstücke haben daher keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Deshalb sind hier geeignete Maßnahmen zum Gehölzerhalt und zur Einpassung der Baukörper in das Landschaftsbild zweckentsprechend.

#### 4.2. Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Die wohnbauliche Entwicklung der gegenwärtig unbebauten Bereiche in der Ortsrandlage von Prädikow rundet die Ortslage ab und befördert eine geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur. Für die künftigen Bewohner wird sich die Wohnqualität verbessern. Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Gesundheit sind nicht feststellbar.

#### 4.3. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der angestrebten baulichen Entwicklung nicht betroffen.

#### 4.4. Eingriffs- Ausgleichbilanz

Eingriffssituation und Kompensationsbedarf der mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in der folgenden Tabelle gegenübergestellt.

Der potentielle Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf werden hier nur überschlägig ermittelt. Eine konkrete Eingriffs- Ausgleichbilanz kann erst erfolgen, wenn in nachgeordneten Verfahren konkrete Bauantragsunterlagen vorliegen.

Eingriffssituation	Vermeidung bzw. Kompensationsmaßnahmen
Potentielle Bodenversiegelung von max. 3.050 m <sup>2</sup>	Ausgleich beeinträchtigter Bodenfunktionen durch Entsiegelung einer gleichwertigen Fläche (3.050 m <sup>2</sup> ) außerhalb des Plangebietes. Da eine solche Entsiegelungsfläche nicht vorhanden ist, können alternativ im Gemeindegebiet auch Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahme im Verhältnis von 1 Baum je 50 m <sup>2</sup> versiegelter Fläche vorgenommen werden. Geeignete Pflanzstandorte befinden sich auf den Ergänzungsflächen. Diese sind als SPE-Fläche in einer Größe von 509 m <sup>2</sup> gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.
Potentieller landwirtschaftlicher Nutzfläche Verlust	Zur freien Landschaft werden FS 90, 95 und 179 teilw., SPE-Flächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einer Größe von ca. 763m <sup>2</sup> festgesetzt, deren

	Bepflanzung der Wiedervernetzung von Lebensräumen dient und wo durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen die dauerhafte Aufwertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herbeigeführt wird.
Lokale Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Verringerung der Infiltrationsfläche	Eingriffsminderung durch Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück

#### 4.5. Festsetzungen (gültig im Ergänzungsbereich gem. § 34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB)

Mit den unter Punkt 4.1 - 4.4 beschriebenen Auswirkungen wird folgende Festsetzung begründet:

1. Als Ersatz für Bodenversiegelungen in den Ergänzungsbereichen werden großkronige Laubbäume im Verhältnis von 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche auf den jeweiligen Flurstücken gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt auf den Flurstücken 90, 95 teilw. und 179 teilw. der Flur 20, teilweise, gemäß Abgrenzung, in den jeweils festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zu verwenden sind standörtlich geeignete heimische Laub- und Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm in der Qualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 10 - 12 cm (H3xv.m.Dd.10-12).

#### 4.6. Zusammenfassung

Die Abrundung des Innenbereiches von Prädikow hat potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Zu erwarten sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung. Diese Auswirkungen können durch Pflanzungen kompensiert werden. Die Baumpflanzungen bewirken multifunktional auch Aufwertungen des Landschaftsbildes und der Biotopfunktion. Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter sind nicht erheblich. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse innerhalb der Ergänzungsbereiche sind nicht vorhanden.