



# **1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

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

**Gemeinde Bliesdorf, Ortsteile Kunersdorf und  
Metzdorf**

**Begründung**

(Satzung)

Stand: Juli 2016

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>BEGRÜNDUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE BLIESDORF, ORTSTEILE KUNERSDORF UND METZDORF</b> | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>AUSGANGSSITUATION</b>  | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG</b>  | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE</b>   | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>5</b>  | <b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>6</b>  | <b>BEWERTUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</b>                                  | <b>5</b>  |
| 6.1       | Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile                                    | 5         |
| 6.2       | Naturräumliche Standortbewertung  | 5         |
| 6.3       | Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen:  | 7         |
| 6.4       | Eingriffsfeststellung und -bewertung  | 7         |
| 6.5       | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)  | 9         |
|           | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) für die Erweiterungsfläche                        | 10        |
| <b>7</b>  | <b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>   | <b>11</b> |
| <b>8</b>  | <b>DENKMALSCHUTZ</b>  | <b>12</b> |
| 8.1       | Bodendenkmale   | 12        |
| 8.2       | Baudenkmale   | 12        |
| <b>9</b>  | <b>KAMPFMITTEL</b>  | <b>12</b> |
| <b>10</b> | <b>WASSERWIRTSCHAFT</b>   | <b>13</b> |
| <b>11</b> | <b>ABFALLWIRTSCHAFT</b>   | <b>13</b> |
| <b>12</b> | <b>NATURSCHUTZ</b>  | <b>13</b> |
| <b>13</b> | <b>TRINKWASSERVER-, ABWASSERENTSORGUNG</b>  | <b>13</b> |
| <b>14</b> | <b>HINWEISE</b>   | <b>13</b> |

## **1 Begründung der Satzung der Gemeinde Bliesdorf, Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf**

Die Satzung dient der Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf 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 Bliesdorf liegt für die Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung von 02/2003 vor.

Durch die Gemeinde Bliesdorf wurde am 13.07.2015 beschlossen, für die Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf 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 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf ist es,

- die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB) und im Ortsteil Kunersdorf
- 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 der Ergänzungsfläche E1 handelt es sich um die Einbeziehung einer ca. 33,00 m breiten Fläche, welche wegen der bislang darauf befindlichen 20 KV-Freileitung in Folge der erforderlichen Abstände nicht bebaubar war und somit nicht in die Grenzen des Innenbereichs einbezogen wurde. Die Fläche wird als Energieleitungsstrasse nicht mehr benötigt, die Freileitung wurde zurückgebaut. Der östliche Teil ist bereits bebaut. Bei der Ergänzungsfläche E2 handelt es sich um eine für kulturelle Zwecke (Lesungen, kleine Konzerte etc.) des Fördervereins Musenhof e.V. genutzte Fläche (Flurstück 426 teilweise, der Flur 3, Gemarkung Kunersdorf), deren Bedeutung und Bekanntheitsgrad in den letzten Jahren über kommunale und regionale Grenzen gewachsen ist. Die Ergänzungsfläche E3 (Flurstücke 429/1 teilweise, 536 teilweise und 537 teilweise der Flur 3, Gemarkung Kunersdorf) soll Einfamilienhausvorhaben und Nebengebäuden als nördlicher Gemeindeabschluss in der Dorfstraße dienen.

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.

Die Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf sind durch eine Reihe von Angeboten sehr interessant. Ständige Nachfragen nach Bauland müssen derzeit abschlägig beantwortet werden, so dass

insbesondere junge Familien sich nicht mehr in den Ortsteilen Kunersdorf und Metzdorf ansiedeln können. Diesem Umstand will die Gemeinde durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen begegnen.

Die 1. Änderung der 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 entlang der in der rechtskräftigen Innen- und Abrundungssatzung der Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf 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 einer Teilfläche des Flurstückes 400 der Flur 3)

E2 (bestehend aus einer Teilfläche des Flurstückes 426 der Flur 3)

E3 (bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 429/1, 536 und 537)

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 der Fläche E1 handelt es sich um eine im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Spiegelung und Arrondierung). Die Fläche ist durch die kommunale Straße Neudorf verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Tiefe der Erweiterungsfläche nimmt im Norden die Tiefe der bislang rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsfläche auf und behält diese Richtung Süden bei.

Bei der Fläche E2 handelt es sich um eine ebenfalls im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Fläche E2 umfasst eine für kulturelle Zwecke (Lesungen, kleine Konzerte etc.) des Fördervereins Musenhof e.V. genutzte Fläche. Die Fläche ist durch die Dorfstraße verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Bei der Fläche E3 handelt es sich um eine im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Arrondierung). Die Fläche ist durch die Dorfstraße 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 Bliesdorf hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Ergänzungsflächen sind dem Nachverdichtungspotenzial der Innenentwicklung gemäß Begründung des Plansatzes 4.5 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg

(LEP B-B) zuzurechnen und die Einbeziehung dieser Flächen entsprechen dem Plansatz 4.5, Abs. 1, des LEP B-B, der eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung nichtzentraler Orte ermöglicht. In der Begründung des LEP B-B wird dazu ausgeführt:

„Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 3 und 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen

- im Bereich verbindlicher Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,
- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten,
- **im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen,**
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB,
- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind.

Das zusätzliche Entwicklungspotenzial steht den Gemeinden insbesondere dann zur Verfügung, wenn der Eigenbedarf der Gemeinde im Rahmen der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung (vgl. hierzu auch Plansatz 4.1 (G)) nicht abgedeckt werden kann.“

Die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) und der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB eingeholt.

## **6 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile**

Die Ergänzungsflächen E1, E2 und E3 befinden sich außerhalb nationaler und europäischer Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Oder-Neiße-Ergänzung“, etwa 1,2 km östlich Kunersdorfs.

### **6.2 Naturräumliche Standortbewertung**

Die Ergänzungsfläche **E1** befindet sich am südwestlichen Ortsrand Kunersdorfs in der Gemarkung Kunersdorf, Flur 3, auf einer Teilfläche des Flurstückes 400. Die 1.202 m<sup>2</sup> große Fläche besteht aus einer Brache.

Die Ergänzungsfläche **E2** liegt am nördlichen Ortsrand von Kunersdorf, in der Gemarkung Kunersdorf, Flur 3, auf einer Teilfläche des Flurstückes 426. Sie ist 1.114 m<sup>2</sup> groß und wird als Garten eines bestehenden Wohngrundstückes genutzt.

Die Ergänzungsfläche **E3** befindet sich ebenfalls am nördlichen Ortsrand Kunersdorfs, in der Gemarkung Kunersdorf, Flur 3, jeweils auf Teilflächen der Flurstücke 429/1, 536 und 537. Die Fläche besitzt eine Größe von 3.104 m<sup>2</sup> und beinhaltet Gärten bestehender Wohngrundstücke sowie ein Wegeflurstück (ruderaler Wiese, Schotterweg, Gehölzaufwuchs).

### **Naturraum**

Der Siedlungsraum von Kunersdorf und damit die Ergänzungsflächen E1, E2 und E3 befinden sich im Naturraum Odertal (nach Landschaftsprogramm Brandenburg) und darin wiederum in der Untereinheit Oderbruch.

## **Bodenverhältnisse**

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK) wird der Boden auf der Ergänzungsfläche E1 aus Braunerden gebildet, die podsolig und/oder vergleyst sein können und sich aus Sand über Urstromtalsand entwickelt haben. Diese Böden sind in der Regel gut wasserdurchlässig (schnell austrocknend) und nährstoffarm. Als Standort für die Agrarproduktion sind sie daher nur gering geeignet. Für die westlich der Straße Neudorf gelegene Ergänzungsfläche E1 ist aufgrund der dort festgestellten Brache von einer geringen Beeinflussung der natürlichen Bodenverhältnisse auszugehen.

Die Böden im Bereich der Ergänzungsflächen E2 und E3 sind grundwasserbeeinflusste Böden. Eine konkrete Zuordnung ist nach BÜK aufgrund des kleinen Maßstabes dieses Kartenwerkes schwierig. Neben Kalkhumusgleyen und Kalkgleyen ist auch das Vorkommen von Anmoorgleyen, Humusgleyen oder Gleyen möglich. Alle diese Böden haben sich jedoch aus Flusssand gebildet. Bei höherem Anteil der Organik können auch Erdniedermoore oder Moorgleye ausgebildet sein. Aufgrund der festgestellten Siedlungsnutzung der Flächen E2 und E3 ist jedoch davon auszugehen, dass die natürlichen Bodeneigenschaften deutlich überformt wurden (Verdichtung, Versiegelung, Überschüttung mit Sanden und Schotter).

## **Wasser**

Innerhalb der drei Ergänzungsflächen kommen keine Oberflächengewässer vor. Etwa 115 m südöstlich der Fläche E3 befindet sich ein Teich im Schlosspark. Weitere Gewässer in räumlicher Nähe zu den Ergänzungsflächen sind nicht vorhanden.

Die Geländehöhe im Bereich der Fläche E1 beträgt etwa 10 m ü. NHN, die Lage des obersten Grundwasserleiters liegt laut Hydrogeologischer Karte (HYK) bei etwa 6 m ü. NHN. Die Fläche E2 liegt etwa bei 8 m ü. NHN und die Fläche E3 bei etwa 7 m ü. NHN. Der Grundwasserspiegel liegt in diesen Bereichen bei etwa 5 bis 4,5 m ü. NHN. Es ergeben sich somit von Nordost nach Südwest zunehmende Grundwasserflurabstände von ca. 2,5 m bis 4 m. Anthropogene Beeinträchtigungen des Grundwassers lassen sich aus der derzeitigen Flächennutzung nicht ableiten.

## **Klima / Luft**

Kunersdorf ist in eine weiträumige offene Agrarlandschaft eingebettet. Die Luftaustauschsituation ist daher sehr gut und wird im Landschaftsprogramm Brandenburg als zu sichern ausgewiesen. Etwa 400 m westlich des Siedlungsteiles Neudorf erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung ein ausgedehntes Waldgebiet.

Belastungen für das Schutzgut ergeben sich in erster Linie durch den Kraftverkehr auf der B167 die durch Kunersdorf verläuft (Lärm und Luftschadstoffe). Insgesamt weisen die Erweiterungsflächen E1, E2 und E3 jedoch einen guten Schutzgutzustand auf.

## **Landschaftsbild**

Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg gehört der Betrachtungsraum zum Landschaftssubtyp Letschin. Dessen Entwicklungsziel ist die Verbesserung des vorhandenen Potentials. Es ist eine kleinteiligere Flächengliederung und eine stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen anzustreben.

Die Fläche E1 stellt sich als ungenutzte Freifläche (Brache) dar, die nördlich und südlich von bebauten Wohngrundstücken sowie östlich von einer öffentlichen Straße umfasst wird. Auf den Flächen E2 und E3 ist der Siedlungscharakter noch deutlicher ausgeprägt. Besonders markant ist die Kirche neben der Fläche E2, die mit ihrem halbrunden Kirchendach ein regional bedeutsames Bauwerk darstellt. Durch die Nutzung als Zier- und Nutzgarten stellt die Fläche E2 ein typisches Formenelemente des Siedlungsraumes im Übergang zur freien Landschaft dar.

Die Fläche E3 selbst ist zwar weitgehend unbebaut, befindet sich aber im unmittelbaren Anschluss an Wohngrundstücken bzw. an einer Zufahrtsstraße und repräsentiert damit ebenfalls den überwiegend gärtnerisch gestalteten bzw. begrünten Übergang zur Offenlandschaft.

### **Fauna**

Die Erweiterungsflächen E1, E2 und E3 besitzen für wildlebende Tiere nur eine geringe Bedeutung. Die artenarme Brache (dominierender Goldrutenbestand) auf der Fläche E1 ist zwar derzeit weitgehend ohne regelmäßige Nutzung. Durch die Siedlungsnähe ist sie aber regelmäßigen Störungen unterworfen. Zudem sind die Migrationsmöglichkeiten zu östlich Kunersdorfs gelegenen Freiflächen aufgrund der innerörtlichen Straße Neudorf, den Wohngrundstücken und der B167 deutlich eingeschränkt.

Die Fläche E2 sowie die gärtnerisch genutzten Teile der Fläche E3 unterliegen einer regelmäßigen Nutzung durch den Menschen und damit wiederkehrenden Störungen. Für bodengebundene Tiere besteht in diesen Bereichen aufgrund der vorhandenen Zäunungen eine erhebliche Barrierewirkung. Potenziell geeignet als Lebensraum für Vögel und bei entsprechendem Vorkommen von Höhlungen für Fledermäuse sind die Gehölze auf den Flächen E2 und E3 (Bäume und Sträucher).

### **6.3 Biototypen, Vegetation auf den Flächen:**

Die Kartierung nach der Brandenburger Biotopkartieranleitung im Januar 2016 ergab folgende Biotope und Flächenanteile.

#### **Fläche E1 (1.202 m<sup>2</sup>)**

| <b>Biototyp</b>  | <b>Flächengröße</b>  |
|--|----------------------|
| 032494 sonstige ruderaler Staudenfluren - Goldruten-Gesellschaft | 1.202 m <sup>2</sup> |

#### **Fläche E2 (1.114 m<sup>2</sup>)**

| <b>Biototyp</b>                         | <b>Flächengröße</b>  |
|---|----------------------|
| 12261 Einzelhausbebauung mit Ziergarten | 1.114 m <sup>2</sup> |

#### **Fläche E3 (3.104 m<sup>2</sup>)**

| <b>Biototyp</b>                               | <b>Flächengröße</b>  |
|---|----------------------|
| 05113x2 Ruderaler Wiese mit Gehölzbewuchs     | 1.320 m <sup>2</sup> |
| 12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten       | 1.704 m <sup>2</sup> |
| 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung | 80 m <sup>2</sup>    |

Im Bereich der Ergänzungsflächen E1, E2 und E3 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 (Minderungsmaßnahmen) 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 **mittel** (durchschnittliche Wertigkeit des Bodens)  
Flächen E2 und E3 **mittel** (hohe Wertigkeit des Bodens, jedoch vorhandene Versiegelung und Überprägung des Bodens)

#### **Schutzgut Grundwasser**

- Reduzierung der Versickerungsfläche durch Überbauung
- Eingeschränkte Versickerung auf Teilflächen durch Verdichtung oder Teilversiegelung
- Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bautätigkeit

**Eingriffsbewertung:** Flächen E1, E2 und E3 **gering** (weiterhin hoher Anteil versickerungsfähiger Böden in den Ergänzungsflächen; gut versickerungsfähige Sande)

#### **Schutzgut Oberflächengewässer**

- **keine** Beeinträchtigung aufgrund des großen Abstands zu Oberflächengewässern

#### **Schutzgut Klima / Luft**

- Reduzierung der Durchlüftung durch den Bau von Gebäuden
- Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung

**Eingriffsbewertung:** Flächen E1, E2 und E3 **gering** (Ergänzungsflächen dienen dem Lückenschluss in der vorhandenen Bebauung – damit keine wesentliche Veränderung für den Luftaustausch; weiterhin gute Durchlüftung zu erwarten; Ansiedlung emittierender Ge-



werbes ist nicht zu erwarten bzw.  
kann für Fläche E2 ausgeschlossen  
werden)

### Schutzgut Landschaftsbild

- Verdichtung der Bebauung durch Schließen von Baulücken/Freiflächen

**Eingriffsbewertung:** Flächen E1, E2 und E3 **gering** (Ausdehnung des Siedlungsrandes ist mit Ergänzungsflächen nicht verbunden)

### Schutzgut Fauna

- Verlust von potenziellen Niststätten und Quartieren für Brutvögel und Fledermäusen durch Beseitigung von Gehölzen
- 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 **unerheblich** (auf der bebaubaren Brachfläche kommen keine Gehölze vor)

Fläche E2 **gering/mittel**

Fläche E3 **gering** (geringe Eignung der Gehölze für Brutvögel und keine Eignung für Fledermäuse aufgrund zu geringer Stammdurchmesser für Höhlen)

### Schutzgut Vegetation/Biotope

- Anlagebedingter Verlust von Boden und Vegetation als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überbauung und Versiegelung
- Anlagebedingter Verlust von Gehölzen im Bereich der Ergänzungsflächen E2 und E3

**Eingriffsbewertung:** Fläche E1 **gering** (geringe vorhandene Wertigkeit des Schutzgutes)

Flächen E2 und E3 **gering-mittel** (höhere Lebensraumvielfalt gegenüber E1)

### 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, Wasser, 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 Gebüsch 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 Bei der Beseitigung von Gehölzen, insbesondere Bäumen mit Höhlungen, sind diese auch außerhalb der Vegetationsperiode auf die Besiedelung durch Tiere zu untersuchen.
- V5 Eingrünung des Außenrandes der Erweiterungsflächen E1 und E3 zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

### **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 ist die Überbauung und Versiegelung von Boden sowie die Beseitigung von Gehölzen.

A/E 1 Die Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Teilversiegelungen (z.B. bei Verwendung wasserdurchlässiger Betonsteine und Ökopflaster) sind im Verhältnis 1 : 0,5 und dauerhafte Abgrabungen bzw. Überschüttungen im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.

A/E 2 Ist eine Entsiegelung nicht möglich, ist die Versiegelung durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.

Je 30 m<sup>2</sup> Vollversiegelung bzw. je 60 m<sup>2</sup> Teilversiegelung bzw. je 120 m<sup>2</sup> dauerhafte Abgrabung/Überschüttung sind zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbaum (Arten siehe Pflanzenliste, Hochstamm StU 12-14 cm mit Ballen) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

Ein Ausgleich über eine Pflanzung ist grundsätzlich nur mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Laubsträuchern möglich. Die Pflanzung von Nadelbäumen und sonstigen nichtheimischen Koniferen, wie Scheinzypressen (*Chamaecyparis*), Bastardzypressen und Lebensbäumen (*Thuja*), wird als Ausgleich nicht angerechnet.

### **Pflanzenlisten**

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

#### **Pflanzenliste für heimische, standortgerechte Laubbäume**

- *Acer campestre* – Feldhahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn
- *Betula pendula* – Birke
- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – Zweigrifflicher Weißdorn
- *Quercus petraea* – Traubeneiche
- *Quercus robur* – Stieleiche

- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere
- *Tilia cordata* – Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* – Sommerlinde
- *Ulmus glabra* – Bergulme
- *Ulmus laevis* – Flatterulme
- *Ulmus minor* – Feldulme

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

A/E 3 Für die Beseitigung von Bäumen ist Ersatz zu pflanzen, der sich nach folgendem Berechnungsmodus bemisst: Je angefangene 60 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum (Laubbaum Stammumfang 12-14 cm) in handelsüblicher Baumschulenware festzusetzen. Es ist auch die Pflanzung von Wildlingen vergleichbarer Qualität zulässig.

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

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. Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde unter Punkt 12 ist zu beachten.

## 7 Immissionsschutz

Die Bestandsanalyse ergab, dass durch die Erweiterungsflächen E1 bis E3 keine an emittierende Nutzung heranrückende Bebauung entsteht. Die Situation im Bestand steht den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen der Erweiterungsflächen nicht entgegen.

## 8 Denkmalschutz

### 8.1 Bodendenkmale

1. Im Satzungsbereich sind Bodendenkmale bekannt:

Kunersdorf

Bodendenkmal-Nummer: 60722, Gemarkung Kunersdorf, Flur 3, Dorfkern deutsches Mittelalter / Neuzeit (1272)

Metzdorf

Bodendenkmal-Nummer: 60116, Gemarkung Metzdorf, Flur 1, Gräberfeld Eisenzeit  
Bodendenkmal-Nummer: 60117, Gemarkung Metzdorf, Flur 1, Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter / Neuzeit (1300)

Diese wurden aus dem Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und nach Präzisierung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum dargestellt. Auf Grund ihrer 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 der 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). 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.

### 8.2 Baudenkmale

Im Bereich der Klarstellungssatzung befinden sich 3 Baudenkmale:

Kunersdorf

Denkmal:-Nummer: 09180499, Dorfkirche mit Kirchhofseinfriedung

Denkmal:-Nummer: 09180009, Erbbegräbnis der Familie von Lestwitz, von Itzenplitz und von Oppen, an der nördlichen Friedhofsbegrenzung

Metzdorf

Denkmal:-Nummer: 09180988, Dorfschule mit Nebengebäude, Lindenstraße 25

Denkmal: Hofanlage mit Wohnhaus und Stallgebäude, Lindenstraße 27

welche in der Planzeichnung nach PlanzVO gekennzeichnet wurden.

## 9 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.

## **10 Wasserwirtschaft**

Im definierten Innenbereich der Gemeinde Bliesdorf, Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf, werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet, dieser Aspekt ist bei geplanten Bebauungen zu berücksichtigen.

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.

## **11 Abfallwirtschaft**

Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich weiterer Erschließungsmaßnahmen.

Gemäß §§ 4, 31 (1) BbgAbfBodG und § 47 KrWG sind im Rahmen der Planungsphase auf den Flächen festgestellte Aufschüttungen/Ablagerungen, bei Eingriffen in den Boden festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen

## **12 Naturschutz**

Baumfällungen bedürfen vor Fällung einer artenschutzfachlichen Begutachtung. Gemäß § 39 (1) Nr. 3 BNatSchG und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten Lebensstätten wildlebender Tiere sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen, die als Nist- Brut- und Lebensstätten genutzt werden, bedarf der artenschutzfachlichen Prüfung und wenn erforderlich der Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG.

## **13 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung**

Die Ortslage der Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf wird über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Ebenfalls besteht eine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers. Die Entsorgung fungiert im Trennsystem, wobei das Ableiten des Regen- und Oberflächenwassers nicht in den Zuständigkeitsbereich des Ver- und Entsorgers, dem Wasser- und Abwasserverband Märkische Schweiz (WAMS), fällt.

Beim Ergänzungsbereich E1 und E3 ist die Erschließungsmöglichkeit entsprechend Satzung gegeben. Die Erweiterungsfläche E2 ist bereits erschlossen.

Die Möglichkeit zum Anschluss ist zu Lasten der Eigentümer / Anschlussnehmer gegeben.

Für die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung der Bebauungsgebiete sind dem WAMS Anträge mit den benötigten Bedarfswerten in l/s bzw. m<sup>3</sup>/h sowie entsprechende Planunterlagen zu übergeben.

Die Erschließung erfolgt im Auftrag und zu Lasten der Vorhaben in Abstimmung mit dem WAMS.

Hierfür werden nach Antragstellung und gemäß Satzung des WAMS Baukostenzuschüsse, Anschlussbeiträge und Herstellungskosten berechnet.

## **14 Hinweise**

### **Untere Wasserbehörde**

Bei Flächenbefestigungen und -versiegelungen sowie der Regenwasserentsorgung wird auf

die Forderungen des § 54 Abs. 3 und 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. 1 2012 S. 1)) verwiesen, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigenden Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

#### **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe**

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5, Abs. 2, Satz 1, des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2011 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten 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.

#### **Gefährdung durch Hochwasser**

Die Ortsteile Kunersdorf und Metzdorf befinden sich im Risikobereich Hochwasser, bei einem HQextrem der Oder kann es zu einer Überflutung kommen.

Die konkrete Gefährdung kann den durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) veröffentlichten Gefahren- und Risikokarten entnommen werden.