

# Satzung

zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34, Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Abgrenzungssatzung) in Verbindung mit einer Abrundung nach § 34, Abs. 4 Nr. 3 (Abrundungssatzung)

für den Ortsteil

## Wuschewier

der Gemeinde Neutrebbin

# Inhalt:

---

Ausgangssituation

Ziele der Satzung

Übersichtskarte

## Satzung

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Textliche Festsetzungen

## Anlagen

Anlage 1 Liste der Einzeldenkmale

Lageplan 1 Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Lageplan 2 Abgrenzung des Denkmalbereiches

---

## Ausgangssituation

Der Ortsteil Wuschewier der Gemeinde Neutrebbin liegt im Oderbruch und gehört dem Amt Barnim-Oderbruch, im Landkreis Märkisch-Oderland, an.

Wuschewier hatte am 01.10. 1996 186 Einwohner, davon lebten 12 in der 700 m entfernt liegenden Siedlung Horst, siehe Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000. Die Gemeinde ist über die K 6408 und L 34 an die B 167 angebunden. Die umliegenden Gemeinden sind Sietzing, Kiehnwerder, Altfriedland und Neutrebbin, zu der besondere Beziehungen bestehen (Eingemeindung ab 1.1.1995. Zum Amtssitz Wriezen (Grundzentrum) und zur Kreisstadt Seelow betragen die Entfernungen 15 bzw. 20 km. Die Entfernung zum Kleinzentrum Letschin beträgt 6 km. Das Territorium der Gemeinde Neutrebbin, Ortsteil Wuschewier, umfaßt 557 Hektar, davon sind 486 Hektar landwirtschaftliche Fläche; die Siedlungsfläche beträgt ca. 17 Hektar. Infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft gewinnt die Wohnfunktion zunehmend an Bedeutung.

Wuschewier wurde 1757 am Fließ Wuschewiere als Kolonistendorf planmäßig angelegt und von 62 Familien besiedelt. Verheerende Dorfbrände zerstörten bis auf wenige Ausnahmen (u.a. das Schul- und Bethaus) die ursprüngliche Bausubstanz. Beim Wiederaufbau ist jedoch der historische Ortsgrundriß erhalten geblieben. Der historische Dorfkern und 2 Einzelobjekte stehen heute unter Denkmalschutz, siehe Lageplan 2 und Anlage 1.

Das Ortsbild von Wuschewier wird vor allem geprägt durch die in Nord-Süd-Richtung planmäßig angelegte Dorfstraße mit beidseitig, alleearartig angepflanzten Obstgehölzen und den Vorgärten. Ortsbildprägend sind die vielen gut erhaltenen Fachwerkhäuser. Ein Verlust an historischer Bausubstanz durch falsch verstandene Modernisierung ist jedoch bereits erkennbar. Durch den Funktionsverlust befinden sich einige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, vor allem die Scheunen, in einem schlechten Bauzustand.

Wuschewier liegt inmitten der flachen, offenen Landschaft des Oderbruchs. Im Osten wird der Ortsrand durch den dichten Baum- und Strauchbestand des ehemaligen Verlaufs der Wuschewiere bestimmt. Insbesondere der nordwestliche Ortsrand erfordert als Übergang des besiedelten Bereiches zur Landschaft eine weitere Gestaltung, da ansonsten vor allem auch die Obst- und Nutzgärten weiter zurückgedrängt werden. Da markante, weithin sichtbare Gebäude in Wuschewier fehlen, wird die Ortssilhouette vor allem durch den alten Baumbestand und die noch erhaltenen Scheunen geprägt.

Als vorhandene bzw. laufende Planungen liegen vor:

- Dorferneuerungskonzept, Brandenburgische Landgesellschaft mbH, Oktober 1991
- Agrarstrukturelle Vorplanung Wriezen/Oderbruch, Brandenburgische Landgesellschaft mbH
- Rahmenplan für das Amt Wriezen-Land (Barnim-Oderbruch), Brandenburgische Landgesellschaft mbH

---

## Ziele der Satzung

Auf der Grundlage der vorhandenen Planungen, insbesondere des Dorfentwicklungskonzeptes, sowie im Interesse des Denkmalschutzes, hat die Gemeinde Neutrebbin für den Ortsteil Wuschewier eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Verbindung mit einer Abrundung aufgestellt. Die Satzung verfolgt folgende Ziele:

1. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bebauten Ortslage von Wuschewier, bei gleichzeitiger Beachtung der Belange des Denkmalschutzes
2. Klarheit über die Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs zu schaffen und dadurch Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu geben
3. Einbeziehung einzelner Grundstücke in den Innenbereich zur Abrundung der Ortsstruktur; dies betrifft ca. 18 Baugrundstücke
4. Sicherung und Erhaltung wertvoller Grün- und Freiflächen im Innenbereich zur Erhaltung des Ortsbildes

---

# Satzung

der Gemeinde Wuschewier zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34, Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Abgrenzungssatzung) in Verbindung mit einer Abrundung nach § 34, Abs. 4 Nr. 3 (Abrundungssatzung)

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grundstücke, die sich im beiliegenden Lageplan 1 im Maßstab 1:2.500 innerhalb der schwarzen Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wuschewier. Der Lageplan 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Mit der Satzung werden folgende Abrundungsgrundstücke der Gemarkung Wuschewier in den Innenbereich einbezogen:

Flur 2, Flurstück:

57, 58, 59, 60, 61, 84 tlv., 118/1, 121 tlv., 122 tlv., 123 tlv., 132 tlv., 149 tlv., 150 tlv., 159 tlv., 166, 167, 168, 169, 170 tlv., 171 tlv., 172 tlv., 176 tlv., 177, 178, 179 tlv.

## 2. Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gemäß § 34, Abs. 4 Satz 3 und 4 i.V.m. § 9, Abs. 1 BauGB folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1.

Art und Maß der baulichen Nutzung der Abrundungsgrundstücke richtet sich nach § 34, Abs. 1. Den Belangen des Denkmalschutzes und der Pflege und Erhaltung des Ortsbildes ist Rechnung zu tragen. Es wird eine offene Bebauung in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt.

2.

Vorhandene, erkennbare Baufluchten, auch im Bereich der Wirtschaftsgebäude (rückwärtige Bebauung), sind einzuhalten. Ansonsten wird eine Bebauungstiefe von 30 m von der straßenraumbildenden Bauflucht festgesetzt.

3.

Der historische Dorfkern von Wuschewier wird als Denkmalbereich nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22.7.1991 in die Satzung nachrichtlich übernommen und ist im Lageplan 2 mit einer unterbrochenen Linie gekennzeichnet. Nach dem gleichen Gesetz ist der historische Dorfkern von Wuschewier ein Bodendenkmal. Als Grenze gilt der festgesetzte Denkmalbereich. Es ist zu beachten, daß vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen eine Grabungsgenehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich zu beantragen ist. Der Lageplan 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

---

4.

Für den Baumbestand entlang der Dorfstraße, bestehend aus Obstgehölzen, überwiegend Apfel und Birne, sowie für den vorhandenen Baumbestand entlang der übrigen innerörtlichen Straßen und Wege, bestehend u.a. aus Obstgehölzen, Linden, Weiden, Birken, Robinie, wird eine Bindung für die Erhaltung der Bäume nach § 9, Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Ergänzungspflanzungen haben sich an den Zielen der Denkmalpflege und der Erhaltung des Ortsbildes zu orientieren.

5.

Auf jedem neuen Baugrundstück ist als Ausgleich für den Eingriff in die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen je 30 m<sup>2</sup> Grundfläche die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes standortgerechter heimischer Art, Stammklasse 12/14,3 x v.m. B., oder von 2 großkronigen Obstbäumen Stammklasse 12/14,3 x v.m. B., vorzunehmen.

## Anlage 1

### Liste der Einzeldenkmale

Als Einzeldenkmale werden im Verzeichnis der Denkmale des Landkreises Märkisch-Oderland geführt:

1. Schul-und Bethaus, Dorfstraße 16
2. Fachwerkwohnhaus, Oderbruchstr. 10