

Begründung
zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für die Gemeinde
Neutrebbin
Ortsteil Alttrebbin
mit den Siedlungsteilen Alttrebbin und Altlewin
Landkreis Märkisch- Oderland

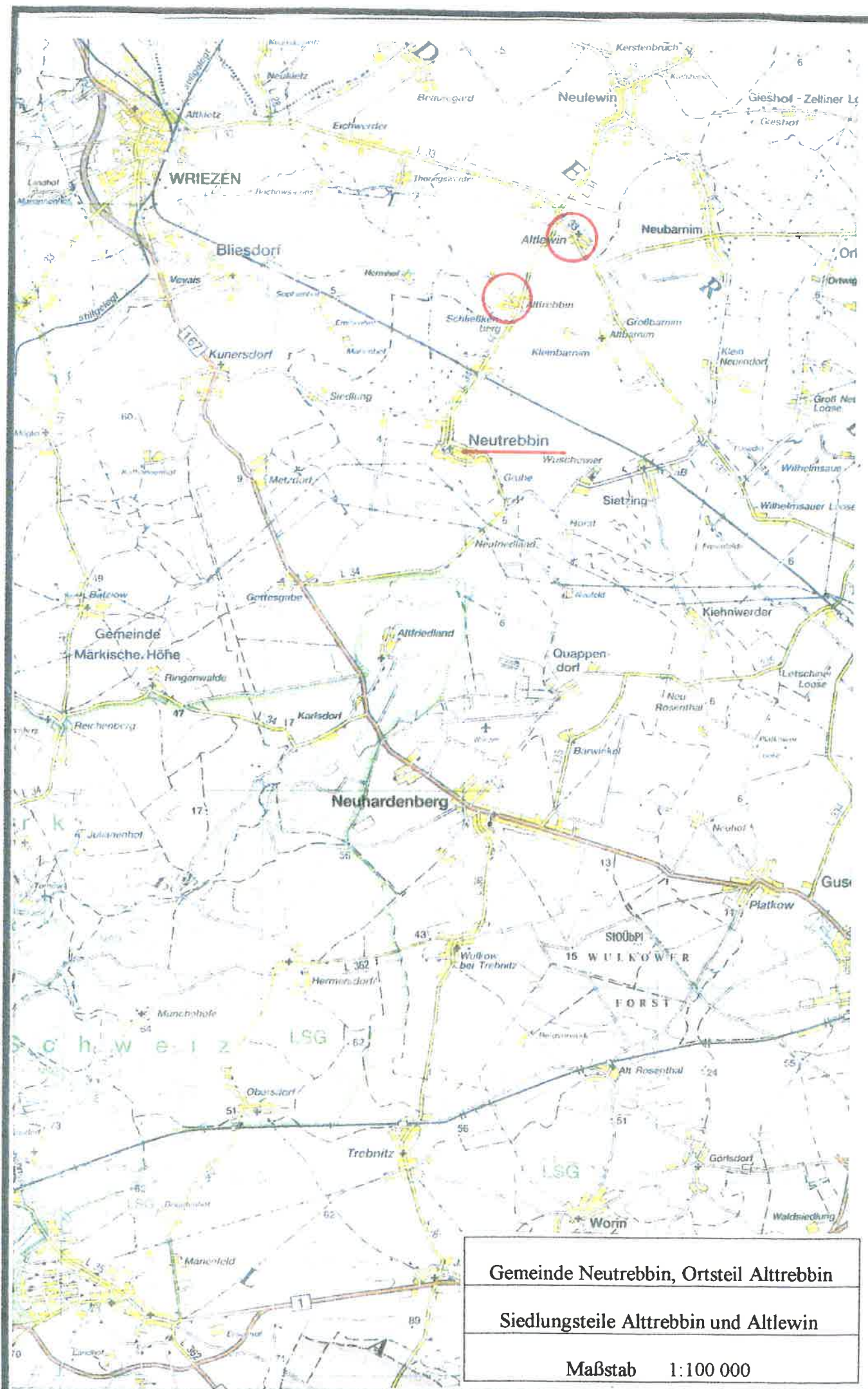


Neutrebbin, im März 2006

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan zur Lage im Raum (Maßstab 1 : 100 000)

1.	Gegenwärtige Bebauung der Ortslagen und Aufgabenstellung für die bauliche Entwicklung	Seite 1
2.	Wesentliche Auswirkungen der Satzung	2
3.	Übergeordnete und sonstige regionale Planungen	2
4.	Darstellung der Planbereiche	2
4.1	Bauflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Innenbereich)	2
4.2	Bauflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen)	3
5.	Begründung zur Festsetzung des Geltungsbereiches	3
6.	Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft	4
6.1	Berührte Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile	4
6.2	Naturräumliche Standortbewertung der Ergänzungsflächen	4
6.3	Eingriffsfeststellung, Bewertung	5
6.4	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	6
6.5	Kompensationsmaßnahmen	6



1. Gegenwärtige Bebauung der Ortslagen und Aufgabenstellung für die bauliche Entwicklung

Alttrebbin als Ortsteil der Gemeinde Neutrebbin besteht aus den Siedlungsteilen Alttrebbin und Altlewin. Verwaltungsseitig ist der Ortsteil dem Amt Barnim – Oderbruch zugeordnet. Der Ortsteil Alttrebbin mit beiden Siedlungsteilen verfügt über eine Siedlungs- und Verkehrsfläche von 69 ha, darunter 38 ha Gebäude- und Freiflächen. Bodenfunde weisen auf lange Siedlungszeiträume hin: So ist Alttrebbin während der Eisenzeit besiedelt worden, während in Altlewin urgeschichtliche Siedlungsspuren auf eine frühere Besiedlung hindeuten. Beide historische Ortskerne sind mittelalterlichen Ursprungs. Alttrebbin wurde erstmals 1349 urkundlich als Trebeniken erwähnt. Der historische Ortskern ist ein Runddorf ohne Kirche. Nach der Urbarmachung des Bruches bedingte die Landwirtschaft neue dörfliche Strukturen. Im Jahr 1820 wurde das Schul- und Bethaus als Fachwerkbau mit Backsteinausfüllung erbaut. Die Glocke wurde in einem freistehenden Fachwerkbau (Glockenschauer) untergebracht. Hinsichtlich seiner gegenwärtigen Bebauung ist Alttrebbin zweigeteilt. In deutlichem Kontrast zum historischen Ortskern entstanden insbesondere nach 1945 entlang der Dorfstraße, am nördlichen Ortsrand, einzeilig angeordnete Siedlungshäuser sowie die zweiseitige Wohnbebauung im Rhoneweg.

Altlewin ist erstmals in der Bronzezeit besiedelt worden. Der historische Ortskern besteht aus einem mittelalterlichen Runddorf mit einer 1882 errichteten Backsteinkirche. Die vorhandene Bebauung weist nur noch in Teilen die runddorftypische Anordnung der Gebäude auf. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind insgesamt in einem befriedigenden bis guten Erhaltungszustand.

Die Haupterwerbsquelle war bis zur Trockenlegung des Bruchs der Fischfang. Während nach der Urbarmachung des Bruches die Landwirtschaft als Haupterwerbszweig die Struktur der Bebauung beeinflusste, dominiert seit ca. 1990 zunehmend die Wohnfunktion des Ortes. Die verbliebenen landwirtschaftlichen Anlagen bieten nur noch wenigen Einwohnern Arbeitsplätze. Dennoch ist die Landwirtschaft auch weiterhin der größte regionale Arbeitgeber.

Im Mittelpunkt der Bautätigkeit muss, vorrangig in Alttrebbin, zukünftig die fachgerechte Sanierung der ehemaligen Bauernhäuser mit weitgehendem Erhalt der Vierseithöfe und die dem Ortsbild angepasste Schließung der wenigen vorhandenen Baulücken stehen. Aus den übergeordneten Planungen und den örtlichen Bedingungen ergeben sich folgende Schwerpunkte für die künftige Entwicklung beider Siedlungsteile:

- Stabilisierung der Bevölkerungszahl- und Struktur durch Erhöhung der Wohnqualität und Ansiedlung kleiner, umweltverträglicher Gewerbebetriebe,
- Bereitstellung von Bauland unter Beibehaltung und Ergänzung der historischen Ortsstruktur ohne nennenswerte Ausdehnung in den Außenbereich,
- Nutzung der vorhandenen Flächen für die Funktionen Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe, Erholung und Freizeit,
- Rekonstruktion ortsbildprägender historischer Gebäude, insbesondere in Alttrebbin,
- schrittweiser Ersatz der das Ortsbild beeinträchtigenden Baumaterialien (z.B. Wellasbestplatten als Einfriedung),
- Stabilisierung des Naturhaushaltes bei gleichzeitiger Nutzung der landschaftlichen Potenziale für einen umweltgerechten Tourismus,
- Ausbau des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes.

Der Regionalplan Oderland - Spree weist einen Gesamtbedarf (Ersatz, Erweiterung, Neubau) von 25 WE mit einer Siedlungserweiterungsfläche von 2 ha für den Ortsteil aus.

2. Wesentliche Auswirkungen der Satzung

Mit der Satzung wird, verbindlich für jeden Eigentümer und Nutzer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke, örtliches Baurecht geschaffen. Die Satzung ermöglicht die eindeutige Zuordnung der Grundstücke zum Innen- bzw. Außenbereich und damit die Klärung der Zulässigkeit einer vorgesehenen baulichen Nutzung, aus städtebaulicher Sicht. Dadurch werden entsprechende Voranfragen für städtebauliche Vorbescheide vermieden und Genehmigungsverfahren beschleunigt.

Die bauliche Nutzung von Grundstücken im Außenbereich der Gemeinde ist entsprechend § 35 BauGB nur eingeschränkt und unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine dieser Voraussetzungen ist die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Für vorhandene Bebauungen im Außenbereich besteht Bestandsschutz.

3. Übergeordnete und sonstige regionale Planungen

Als übergeordnete bzw. örtliche Planungen liegen vor:

1. Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin – Brandenburg – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – vom 20. 07. 2004,
2. Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree, als Satzung beschlossen durch die Regionalversammlung am 26. 11. 2001,
3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Neutrebbin (Entwurf)
Stand Januar 2005,

Im Landesentwicklungsplan ist der Planbereich dem „Vorbehaltsgebiet hochwassergefährdeter Bereich“ zugeordnet. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zum Verzicht baulicher Maßnahmen mit hohem Gefährdungspotenzial.

Durch Alttrebbin verläuft die Landesstraße L 34. Die geschlossene Bebauung von Attlewin wird durch die Landesstraße L 33 tangiert. Gemäß § 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) bedarf die Errichtung baulicher Anlagen an beiden Landesstraßen der Zustimmung des Baulastträgers. Für die Erteilung der Zustimmung im Geltungsbereich dieser Satzung ist der Landesbetrieb Straßenwesen, NL Frankfurt (Oder), mit Sitz in 15236 Frankfurt (Oder), Müllroser Chaussee 51 zuständig.

4. Darstellung der Planbereiche

Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen werden für den Geltungsbereich der Satzung 2 zutreffende Planungskategorien unterschieden:

4.1 Bauflächen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Innenbereich)

Diese in der Planzeichnung nicht gesondert ausgewiesenen Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) sind überwiegend als Baulücken vorhanden und für die bauliche Nutzung geeignet. Sie sind im Wesentlichen erschlossen und durch angrenzende Bebauung gekennzeichnet. Diese umgebende Bebauung bestimmt auch weitgehend Art und Maß der zukünftigen Nutzung der Baulücken.

Da sich die wenigen Baulücken im Bereich beider Rundlinge konzentrieren, werden an die bauliche Nutzung und an die Gestaltung der Gebäude besonders hohe Anforderungen gestellt.

4.2 Bauflächen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen)

Zur Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) werden geeignete Flächen des bisherigen Außenbereiches in den Geltungsbereich integriert und dürfen somit gemäß § 34 BauGB bebaut werden. Dadurch kann insbesondere Bauland für die Wohnbebauung bereitgestellt werden.

Im Unterschied zu den Bauflächen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.1 BauGB ist für diese Flächen der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und sind Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Textteils dieser Satzung (Teil B).

Für beide Planungskategorien, also auch für Baulücken, gilt der Grundsatz, Eingriffe in Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden.

5. Begründung zur Festsetzung des Geltungsbereiches

In Alttrebbin und Altlewin wird im Zuge der Umsetzung dieser Satzung der Zusammenhang der bebauten Ortsteile bewahrt. Vorrangig werden Baulücken in den Orten geschlossen und wird eine Zersiedelung des Außenbereiches vermieden. Die historischen Grundstrukturen der Siedlungsteile bleiben somit erhalten. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Neutrebbin enthält für Alttrebbin die bauliche Nutzung der am nördlichen Ortsrand westlich der Landesstraße L 34 vorhandenen Ackerfläche bis auf Höhe der östlich an die L 34 angrenzenden vorhandenen Bebauung. Damit wird langfristig auf die Entwicklung eines geschlossenen Ortsrandes orientiert. Ausgehend vom realen Bedarf an Bauland in der Ortslage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken erfolgt die bauliche Nutzung der vorgenannten Ackerfläche schrittweise. Die Ergänzungsfläche 1 entspricht mit 1860 m² dieser Zielstellung und zugleich den für eine Ergänzungsfläche bezüglich der Größe der Fläche geltenden Rechtsnormen. Die Bebauungstiefe von 30 m zur Straße ermöglicht eine der Umgebung angepasste, lockere dorftypische bauliche Nutzung bei gleichzeitiger Orientierung an der Tiefe der angrenzenden Bebauung. Die Ergänzungsfläche befindet sich in ausreichendem Abstand von der Tierproduktionsanlage im Rhoneweg entfernt

Weitere Möglichkeiten der baulichen Nutzung von Freiflächen auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind im Siedlungsteil Alttrebbin nicht vorhanden.

In Altlewin konzentrieren sich die potenziellen Ergänzungsflächen auf den südöstlichen Siedlungsrand. Deren bauliche Nutzung ist hinsichtlich der annähernden Wiederherstellung der historischen Siedlungsstruktur von hoher städtebaulicher Bedeutung, kann aber auf Grund der südlich im Abstand von ca. 50 – 100 m vorhandenen Stallanlage nicht in dieser Satzung berücksichtigt werden. In Altlewin ist daher nur die bauliche Nutzung einer Baulücke durchsetzbar.

Insgesamt verfügen somit beide Siedlungsteile über ein Ergänzungspotenzial von 2 WE (Ergänzungsfläche 1 in Alttrebbin). Unter Hinzuziehung der 8 Baulücken können ca. 10 WE errichtet werden. Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 25 Einwohnern.

6. Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Berührte Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Festgesetzte und in der Planung befindliche Schutzgebiete werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

6.2 Naturräumliche Standortbewertung der Ergänzungsfläche

In der nachfolgenden Aufstellung wird flächenbezogen die Standortbewertung vorgenommen.

Fläche Nr.	Alttrebbin 1	
Größe m ²	1860	
Nutzung	Acker	Windschutzstreifen
Biotoptyp	09130	07130
Naturraum	Naturräumliche Großeinheit Oderbruch	
Boden	Mineralischer Nassboden mit Sand- Auenlehmmosaiken, x AZ 35, mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential bei hohen standortbezogenen Abweichungen vom Mittelwert	
Wasser	Haupteinzugsbereich der Oder, Grundwasserspiegel bei 7 m ü.NN, ungünstige Versickerungsbedingungen, kein Trinkwasserschutzgebiet	
Klima	Großklimabereich des subkontinentalen südmärkischen Klimas, häufige Winde aus Süd- Südwest, x- Temperatur 8,5 °C, x Jahresniederschlagsmenge 480 mm	
Vegetation:	kleinflächiger Anbau meist einjähriger Ackerkulturen auf Grabeland, strukturierte Hausgärten mit Obst- und Ziergehölzen, Begrünung der öffentlichen Freiflächen mit Zierrasen, Ziersträuchern, Laub- und Nadelbäumen.	

6.3 Eingriffsfeststellung- und Bewertung

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die wichtigsten Eingriffe beschrieben. Die Bewertung erfolgt durch die Wichtungsstufen „gering“, „mittel“ und „hoch“ anhand der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs.

Schutzgut	Wirkung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafter Entzug vegetationsfähigen Bodens auf 300 m² (2 Einzelhäuser x 150 m²) durch Überbauung, einschl. Garagen u. Nebengebäude, - Teilversiegelung und Verdichtung auf ca 30 m² je Grundstück durch Zufahrten, Wege, Stellplätze und Freisitze, insgesamt 60 m² <p>Eingriffsbewertung: gering bis mittel</p>
Grundwasser, Oberfl.gew.	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Versickerungsfläche um 300 m² und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Überbauung, - eingeschränkte Versickerung auf 60 m² durch Teilversiegelung, - baubedingter Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, - Reduzierung der Verdunstung durch Rodungen und Baumfällungen - keine Beeinträchtigung von Trinkwasserschutzgebieten. <p>Eingriffsbewertung: gering bis mittel</p>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Behinderung der Durchlüftung durch Errichtung von Baukörpern geringer Höhe, - Reduzierung der Verdunstung durch Überbauung und Teilversiegelung, verbunden mit Vegetationsverlust, - betriebsbedingte Emissionen von Abwärme, Staub und Gasen. <p>Eingriffsbewertung: gering</p>
Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - anlagebedingter Verlust von 360 m² Boden als Lebensraum, - anlagebedingter Vegetationsverlust und damit verbundener Entzug von Lebensraum für Vögel und Kleintiere, - betriebsbedingte Emissionen von Lärm und Abgasen, - kein Verlust bzw. keine Beeinträchtigung geschützter Biotope oder für den Biotopverbund. <p>Eingriffsbewertung: gering bis mittel</p>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Verdichtung der Bebauung des Ortsteils mit Verlust an Grünflächen, - Störung des historischen Ortsbildes durch ortsuntypische Bauformen und Gestaltung. <p>Eingriffsbewertung: gering</p>

6.4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung der Maßnahmen soll bereits zu Projektbeginn künftiger Baumaßnahmen gewährleistet werden, dass die Auswirkungen auf die Natur auf ein Minimum reduziert werden können. Im Mittelpunkt stehen hierbei die effektive Nutzung des Bodens und die Auswahl geeigneter Baustoffe, insbesondere für die Befestigung der Hofflächen und Stellplätze. Die getrennte Erfassung und eine ausreichende Versickerung des Niederschlagwassers reduziert die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Bebauung. Die minimale Flächenversiegelung ermöglicht gleichzeitig günstige Bedingungen für die Erhaltung und Stabilisierung einer artenreichen Flora und Fauna.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die strikte Durchsetzung des Einfügnungsgebotes gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und durch die ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung vermieden.

Entsprechend der Baumschutzverordnung sind die Grundstückszufahrten so zu legen, dass Baumfällungen auf das notwendige Minimum beschränkt werden.

6.5 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffswirkungen

Gemäß § 12 Absatz 2 des BbgNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen. Der Verlust von 360 m² Boden kann im Eingriffsraum nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden, daher soll die Kompensation der Eingriffswirkungen durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken erfolgen. Durch die eingriffsbezogenen Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken der Verursacher wird auch der Situation entsprochen, dass auf Grund der in den vergangenen Jahren erfolgten umfangreichen Anpflanzungen zur Kompensation des Deichbaus an der Oder nicht mehr ausreichend geeignete kommunale Flächen verfügbar sind.

Die in den Festsetzungen der Satzung enthaltenen Maßnahmen

- Anpflanzung von 1 Laubbaum, oder von 2 Obstbäumen, oder 30 Sträuchern je 30 m² Versiegelungsfläche,
- Anpflanzung einer Mischhecke an der jeweiligen äußeren Grundstücksgrenze der Ergänzungsfläche 1

führen allgemein zu einer höheren Bodendynamik und wirken auch auf die anderen Schutzgüter positiv.

Die Pflanzliste zur Auswahl einheimischer Gehölze soll die Auswahl erleichtern und sichern, daß nur ökologisch wertvolle und standorttypische Gehölze verwendet werden.

Die Pflanzliste sollte auch für die Grundstücke, auf denen keine Ausgleichspflanzungen erforderlich werden, als Auswahlgrundlage genutzt werden.

Die Begrenzung des Anteils zumeist standortuntypischer Koniferen entspricht dem Charakter der dörflichen Garten- und Freiflächen, die sich von den städtischen Erholungs- und Ziergärten unterscheiden.