



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

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

**Gemeinde Bliedorf, OT Bliedorf**

**Begründung  
(Entwurf)**

Stand: 07/2019

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE BLIESDORF, OT BLIESDORF</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 (Fl.):	7
6.4	Eingriffsfeststellung und -bewertung	10
6.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)	12
6.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) für die Erweiterungsflächen	12
<b>7</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>13</b>
8.1	Bodendenkmale	13
8.2	Baudenkmale	14
<b>9</b>	<b>KAMPFMITTEL</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>ABFALLWIRTSCHAFT</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>NATURSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>FORSTWIRTSCHAFT</b>	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>TRINKWASSERVER-, ABWASSERENTSORGUNG</b>	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>FLÄCHENANGABEN</b>	<b>15</b>
<b>17</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>15</b>

## **1 Begründung der Satzung der Gemeinde Bliesdorf, OT Bliesdorf**

zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Bliesdorf 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 den Ortsteil Bliesdorf eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, in der Fassung vom 10.05.2011 vor. Durch die Gemeinde Bliesdorf wurde am 26.02.2018 beschlossen, für den Ortsteil Bliesdorf 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 den Ortsteil Bliesdorf ist es,

- die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB) und
- 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 (Ergänzungsf lächen), können nur solche Flächen einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Diese angrenzende Bebauung muss für die einzu-beziehenden Flächen den städtebaulichen Rahmen bilden.

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.

Mit der Umsetzung der Maßnahme Bebauungsplan „Wohnbebauung Am alten Kanal“ und der Verdichtung der Bebauung in den bisherigen Innenbereichsflächen ist der OT Bliesdorf an die Grenzen der Möglichkeiten für die Ansiedlung Bauwilliger gelangt. Der Ortsteil Bliesdorf ist durch eine Reihe von Angeboten sehr interessant. Ständige Nachfragen nach Bauland müssen derzeit abschlägig beantwortet werden, so dass insbesondere junge Familien sich nicht mehr im OT Bliesdorf ansiedeln können. Diesem Umstand will die Gemeinde durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung begegnen.

Die 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Bliesdorf vorgegebenen Grenzen.

Abweichend davon wurden die in der Beikarte zur Begründung als Klarstellungsflächen K1 – K6 dargestellten, gelb schraffierten Flächen einbezogen (Änderung 1). Des Weiteren wurden die Reduzierungsflächen R1 Spielplatz „Am Alten Kanal“ (Flur 5, Flurstücke 3 und 134) und R2 (Teilfläche des Flurstücks 26 der Flur 5) aus dem Innenbereich herausgenommen und dem Außenbereich zugeordnet (Änderung 2).

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 schwarzen Kreuzschraffur dargestellte Fläche (bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 1/7, 106, 109, 112, 115 und 117 der Flur 4) stellt eine teilweise unbebaute Fläche im Außenbereich dar, welche in der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wurde, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist.

Bei der Fläche 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. Die Fläche ist durch die Rotdornstraße 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 Süden die Tiefe der bislang rechtskräftigen Innen- und Abrundungssatzung und in der Klarstellungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsfläche auf und behält diese Richtung Norden bis zum Bliesdorfer Fließ (Gewässer II. Ordnung) bei. Am Bliesdorfer Fließ ist die Erweiterungsfläche von der Grabenoberkante und dem Rotdornweg begrenzt.

In der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurden die rot schraffierten Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 aufgenommen. Bei den Flächen handelt es sich ebenfalls um im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Flächen (jeweils ein Einfamilien- oder Doppelhaus möglich), für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Ergänzungsfläche E1 (Flurstück 15/2 teilweise, der Flur 6) ist durch den Weg auf dem Flurstück 16 der Flur 6 erschlossen und ist die Spiegelung des Innenbereichs der gegenüberliegenden Fläche.

Die Ergänzungsflächen E 2 (Flurstück 72 teilweise, der Flur 4) und E 3 (Flurstück 43 teilweise, der Flur 4) sind durch die Dornbuschstraße erschlossen und bilden gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan den Ortseingang des Ortsteils Bliesdorf.

Die Ergänzungsfläche E 4 (Flurstück 156, 166 teilweise und 158 teilweise der Flur 4) ist durch den Kunersdorfer Weg erschlossen und bildet den Abschluss des Innenbereiches in Richtung Kunersdorf.

## 5 Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Die Zweckbindungen der in die Klarstellungssatzungen aufgenommenen Flächen stimmen mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan überein.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Bliesdorf, OT Bliesdorf folgt dem Grundsatz G 4.3 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Die Ergänzungsflächen sind dem Nachverdichtungspotenzial der Innenentwicklung gemäß Grundsatz G 5.1 des LEP HR zuzurechnen. Die Einbeziehung dieser Flächen entspricht dem Ziel 5.2 Abs. 1 sowie dem Ziel 5.5 Abs. 1, des LEP HR, welches eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung

nichtzentraler Orte ermöglicht. Die Begründung zum Ziel Z 5.5 führt dazu unter anderem aus: „Die Gemeinden oder die Gemeindeteile von Gemeinden im Berliner Umland, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 (Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum, Gestaltungsraum Siedlung) sind, können sich im Rahmen der Eigenentwicklung fortentwickeln, um den örtlichen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzusichern. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf der Gemeinden Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch die Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die gegebenenfalls erforderliche Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann.“

Auf die Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird verwiesen.

## 6 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

### 6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Schutzgebiete werden durch den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet Oder-Neiße-Ergänzung (DE 3553-308; Alte Oder), ca. 300 m östlich der Wohnbebauung von Bliesdorf;
- FFH-Gebiet Trockenrasen Wriezen (DE 3250-304), ca. 1,4 km westlich;
- weitgehend identisch mit dem FFH-Gebiet Trockenrasen Wriezen ist das NSG Trockenrasen Wriezen und Biesdorfer Kehlen.

### 6.2 Naturräumliche Standortbewertung

Die Ergänzungsflächen befinden sich im Norden, Süden und Südwesten der Ortslage von Bliesdorf. Zusammen umfassen die vier Teilflächen einen Bereich von ca. 8.820 m<sup>2</sup>.

Ergänzungsfläche	Flächengröße	Lage zur Ortsmitte	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
E1	1.784 m <sup>2</sup>	Nordwesten	Bliesdorf	6	6, 15/2
E2	1.870 m <sup>2</sup>	Westen	Bliesdorf	4	72
E3	1.905 m <sup>2</sup>	Westen	Bliesdorf	4	43
E4	3.261 m <sup>2</sup>	Süden	Bliesdorf	4	156, 158, 166

#### Naturraum

Der Geltungsbereich der KES befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Naturraumes Odertal, dort im Subtyp Letschin.

#### Bodenverhältnisse

Laut Bodenübersichtskarte (BÜK 300) befinden sich der Siedlungskern Bliesdorfs und damit auch alle vier Ergänzungsflächen im Bereich podsoliger Braunerden und Podsol-Braunerden sowie podsoliger, vergleyter Braunerden und podsoliger Gley-Braunerden aus Sand über Urstromtalsand.

Die Bodenzahlen im betreffenden Bereich liegen bei 15 - 20.

Der westliche, nördliche und südliche Bereich von Bliesdorf befindet sich am Fuß der Barnimplatte und ist von dieser Situation maßgeblich beeinflusst. Bereits im östlichen Teil von Bliesdorf beginnen die außerordentlich großflächigen Aueton- und -lehmböden des Oderbuchs.

## **Wasser**

Vor der Eindeichung und Trockenlegung des Oderbruchs im 18. Jahrhundert wurde das Oderbruch periodisch überflutet. Seitdem wird das Oderbruch durch ein System von Entwässerungsanlagen künstlich trocken gehalten. Die nächst gelegenen Oberflächengewässer sind das Bliesdorfer Fließ (die Ortschaft in Norden tangierend) und die Alte Oder (im östlichen Randbereich von Bliesdorf)

Nach der Karte der Grundwassermessstellen / Umweltdaten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) befinden sich die Ergänzungsflächen zwischen der 3,0 und der 4,0 m – Isohypse. Bei einer Geländehöhe von im Osten ca. 6 m bis im Westen ca. 11 m resultieren hieraus Grundwasserflurabstände von ca. 3 m bis 7 m.

Laut den Daten des LfU zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL; Berichtsstand 2015) ist der quantitative Zustand des Grundwassers gut und der chemische Zustand schlecht.

## **Klima / Luft**

Das Klima ist kontinental beeinflusst. Es handelt sich um ein trockenes Binnenlandklima als Teil des Mecklenburgisch - Brandenburgischen Übergangsklimas

Es gibt im Umfeld keine Emittenten von Luftschadstoffen, weshalb von einer hohen Luftqualität auszugehen ist.

## **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Bereich und im Umfeld der Erweiterungsflächen ist jeweils differenziert zu betrachten:

E1: Die Fläche befindet sich im Randbereich des Ortes und gleichermaßen im Grenzbereich des Oderbruchs. Hier dominieren auf der Rückseite der Gebäude kleinflächige Flächennutzungen mit Zier- und Nutzgärten, relativ kleinflächiger Getreideanbau und Brachflächen. Dieser Grenzbereich ist von Einzelbäumen und Baumgruppen durchsetzt und weist insgesamt ein hochwertiges Orts-/Landschaftsbild auf.

E2 und E3: Die Flächen befinden sich am Ortsrand beiderseits der Straße nach Vevais. Das Landschaftsbild ist hier nicht mehr für das Oderbruch typisch: Auf magerem Sandstandort gibt es relativ großflächige Grünlandflächen; Ackernutzung ist flächenmäßig untergeordnet. An das Offenland grenzen Kiefernforste an.

E4: Die Fläche befindet sich im südlichen Ortsrandbereich. Die Fläche ist von Bebauung und Gehölzen (Hecken) eingerahmt. Entlang des Kunersdorfer Weges verläuft auf Höhe der Ergänzungsflächen und zum Teil nördlich anschließend auf etwa 80 m Länge eine beidseitige Birkenreihe. Aufgrund der Kürze sowie des räumlichen Versatzes der beiden Seiten (die östliche Baumreihe verläuft weiter nach Norden, als die westliche), ergibt sich jedoch kein Alleeneckarakter. Auf der Nordseite des westlich des Kunersdorfer Weges gelegenen Teils der Fläche E4 grenzt Wohnbebauung an. Nördlich und östlich der östlichen Teilfläche sowie südlich der gesamten Ergänzungsfläche finden sich landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude, Stell- und Lagerflächen. Für das Landschaftsbild noch ohne Bedeutung ist eine Weihnachtsbaumkultur im Süden der westlichen Teilfläche; diese Bäume haben erst eine geringe Höhe und noch keinen Bestandsschluss.

## **Fauna**

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die vorkommenden Vegetationsstrukturen und Biotoptypen lassen (auch im „Worst-Case-Fall“) erwarten, dass im Bereich der Ergänzungsflächen keine seltenen, bedrohten oder sonstige bemerkenswerte Tierarten vorkommen. Es handelt sich durchweg um weit verbreitete Strukturen und Biotoptypen, wie sie im Umfeld aller Dörfer im westlichen Randbereich des Oderbruchs und entlang der sie verbindenden Straßen und Wege vorkommen.

Im Bereich aller vier Ergänzungsflächen gibt es keine Bäume, welche evtl. für Fledermäuse und/oder Höhlenbrüter von Bedeutung sein könnten.

### **6.3 Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen (Fl.):**

E1 Komplex aus folgenden Biotoptypen:

- Biotoptyp 05142 – Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, ca. 300 m<sup>2</sup>; ca. 6 m breiter beidseitiger Streifen zwischen dem Weg und der angrenzenden Acker- bzw. Gartennutzung;
- Biotoptyp 09130 – intensiv genutzte Äcker; mit ca. 800 m<sup>2</sup> den größten Flächenanteil der Fläche E1 einnehmend. Es wurde Roggen angebaut;
- Biotoptyp 10110 – Gärten; ca. 700 m<sup>2</sup>; Nutzgarten für den Eigenbedarf.

E2

- Biotoptyp 05111 – Frischweide; 1.870 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche); in untypischer Ausprägung: Aufgrund des sandigen Bodens in landwirtschaftlicher Hinsicht geringwertig und offenkundig extensiv (als Koppel) genutzt; nur mäßig artenreich. Eindeutig zu „frisch“ und nährstoffreich, um der Gruppe der Trockenrasen zugeordnet zu werden.

E3

- Wie vorstehend E2, ebenfalls ganzflächig (1.905 m<sup>2</sup>). Hier gab es jedoch keine Weidezäune. Möglicherweise handelt es sich hier um eine Grünlandbrache.

E4

- Biotoptyp 05130 – Grünlandbrache, nicht näher spezifizierbar, ca. 1.000 m<sup>2</sup>;
- Biotoptyp 07142 – zweiseitige Baumreihe aus Birken entlang des Straßenraumes des Kunersdorfer Weges (siehe unter Biotoptyp 12612 unten)
- Biotoptyp 11250 – Baumschulen, Erwerbsgartenbau, ca. 400 m<sup>2</sup>; Junge Weihnachtsbaumkultur (ca. 50 cm hoch) im Südwesten der östlichen Teilfläche. Auf ihr befinden sich wenige ältere Fichten.
- Biotoptyp 12291 – dörfliche Bebauung, ca. 1.210 m<sup>2</sup>; Die westliche Teilfläche ist umrahmt von landwirtschaftlicher und gewerblicher Bebauung und besteht aus Verkehrsflächen, Scherrasen und zwei kleinen Gebäuden.
- Biotoptyp 12612 – Der Straßenraum ist mit etwa 16 m sehr breit (Fläche ca. 650 m<sup>2</sup>) und umfasst neben dem asphaltierten Kunersdorfer Weg teils mit Trittrassen bestandene, teils stark befahrene vegetationslose Seitenstreifen sowie geschotterte Zuwegungen.





Abbildung 6-1: Blick über die Ergänzungsfläche E1; Blickrichtung Ost.



Abbildung 6-2: Blick über die Ergänzungsfläche E2; Blickrichtung Nordost. Im Vordergrund rechts eine der Platanen von der jungen Platanenallee an der Straße nach Vevais.





Abbildung 6-3: Blick über die Ergänzungsfläche E3; Blickrichtung Südost. Links wiederum Platanen der jungen Platanenallee.



Abbildung 6-4: Blick über den westlichen Teil der Ergänzungsfläche E4; Blickrichtung Südsüdwest. Rechts vor dem vorgelagerten Gehölzstreifen im unmittelbaren Grenzbereich der Fläche E4 eine erst ca. 50 cm hohe Weihnachtsbaumkultur.

## **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.

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 Schutzgut Boden: hoch

### **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 Schutzgut Grundwasser: gering bis mittel

### **Schutzgut Oberflächengewässer**

Eingriffsbewertung Schutzgut Oberflächengewässer: Es sind keine Oberflächengewässer im Umfeld vorhanden. Somit können Eingriffe in das Schutzgut ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Klima / Luft**

- Reduzierung der Durchlüftung durch den Bau von Gebäuden

- Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung

Eingriffsbewertung Schutzgut Klima / Luft: gering.

### Schutzgut Landschaftsbild

- E1: Es wird zwar in einen, hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes, sensiblen Bereich eingegriffen. Dieser Bereich ist jedoch kaum einsehbar. Es werden keine relevanten Fernwirkungen verursacht, weshalb die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering zu bewerten sind.
- E2 und E3: Die beiden Ergänzungsbereiche sind mit einer Ausdehnung des Ortes auf bisherige Freiflächen in westlicher Richtung verbunden. Entsprechend verringert sich der Offenlandbereich zwischen Bliesdorf und Vevais. In diesem Fall sind die optischen Fernwirkungen durchaus erheblich, zumal die noch junge Platanenallee derzeit eine nur schwache optische Begrenzung des Straßenraumes darstellt. Die Eingriffsbewertung ist mittel.
- E4: Diese Fläche befindet sich inmitten des bebauten Bereiches von Bliesdorf. Hier erfolgt eine Verdichtung der Bebauung durch Schließen einer Baulücke. Die Bebauung ist hier in besonderem Maße heterogen. Eine weitere Bebauung ist an dieser Stelle mit nur sehr geringen optischen Auswirkungen verbunden, sofern die Gehölz- und Baumreihe entlang des Kunersdorfer Weges erhalten bleibt.

### Übersicht Eingriffsbewertung Schutzgut Landschaftsbild:

Erweiterungsfläche	Bewertung des Eingriffs
E1	gering
E2	mittel
E3	mittel
E4	gering

### Schutzgut Fauna

- Die mit der Bautätigkeit verbundenen vorübergehenden Störwirkungen lassen aufgrund der Lage im Siedlungsbereich bzw. am Siedlungsrand und einer damit verbundenen erhöhten Störungstoleranz der dort vorkommenden wildlebenden Tiere **keine erheblichen** Beeinträchtigungen erwarten.

Eingriffsbewertung Schutzgut Fauna: gering

### Schutzgut Vegetation/Biotope

- Anlagebedingter Verlust von Boden und Vegetation als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überbauung und Versiegelung.
- Es erfolgt keine Inanspruchnahme besonders wertvoller oder geschützter Biotope.
- Gehölze werden in nur geringem Umfang in Anspruch genommen (Fläche E4). Es handelt sich hierbei um eine Weihnachtsbaumkultur mit einigen älteren Fichten. Eine nicht geschlossene Reihe aus Birken unterschiedlicher Stärke und Höhe entlang der Südseite der Fläche sollte erhalten bleiben (vgl. Kap. 6.5, Maßnahme V2).

Eingriffsbewertung Schutzgut Vegetation/Biotope: gering.

### **6.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)**

Die Festsetzungen der folgenden Maßnahmen gewährleisten, dass bereits ab Baubeginn die Auswirkungen der Eingriffe auf die Schutzgüter minimiert werden. Im Mittelpunkt stehen die Eingriffe in den Boden und (bei Fläche E4) in die Gehölzvegetation.

- 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.
- V 2 Erhalt und Schutz von Bäumen und Gebüschstrukturen 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. Dies gilt insbesondere für die Bäume und Gehölze im Umfeld der Fläche E4 (Birken und Heckengehölze am Kunersdorfer Weg sowie Birkenreihe an Südseite).
- V3 Eingrünung des Außenrandes des Geltungsbereiches der Ergänzungsflächen (auch durch Gärten möglich) zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

### **6.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) für die Erweiterungsflächen**

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 Überbauungs- und Versiegelungsfläche durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.

Je 30 m<sup>2</sup> Überbauungs- und Versiegelungsfläche / je 120 m<sup>2</sup> dauerhafte Abgrabung bzw. 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.

A/E 3 Fällungen von Bäumen mit einem Stammumfang (StU) ab 60 cm in 130 cm Höhe sind durch die Pflanzung von Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen auszugleichen.

chen. Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum. Als Pflanzqualität ist Ballenware, 2x verpflanzt, mindestens StU 10-12 cm zu verwenden.

## **Pflanzlisten**

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
- *Betula pendula* – Birke
- *Quercus petraea* – Traubeneiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winterlinde

Pflanzenliste für heimische standortgerechte Sträucher

- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – Zweigrifflicher Weißdorn
- *Prunus spinosa* – Schlehe
- *Rosa canina* – Hundsrose
- *Rosa corymbifera* – Heckenrose

## **7 Immissionsschutz**

Die Erweiterungsfläche E4 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Schweine-mastbetrieb. Zu den Flächen E2 und E3 beträgt der Abstand ca. 300 – 450 m. Während der Geländearbeiten konnten keine geruchlichen Belastungen festgestellt werden.

Die Erweiterungsfläche E1 befindet sich in großer Entfernung von potenziellen Emittenten.

## **8 Denkmalschutz**

### **8.1 Bodendenkmale**

1. Im Satzungsbereich sind Bodendenkmale bekannt:

Flur 4 Gräberfeld römische Kaiserzeit 60044

Flur 6 Gräberfeld Bronzezeit 60045

Flur 4, 5 Gräberfeld Eisenzeit 60046

Flur 4, 5 Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit 60047.

Diese wurden aus dem Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und 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 2 Baudenkmale (Dorfkirche und Wohnhaus Am Anger Nr. 10), 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 werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt Brandenburg unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet HW 200, 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**

Generell ist im Satzungsbereich zu beachten, dass nach §§ 29, Abs. 3, und 31, Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 in der derzeit geltenden Fassung, festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend aufzuzeigen sind.

## **12 Immissionsschutz**

Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Bezogen auf die geplanten Ergänzungsflächen, ergeben sich keine erheblichen Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Situation. Insbesondere ist nicht von einer qualitativen Abweichung in der Schutzwürdigkeit der Nutzungen in diesen Fällen zu erwarten.

## **13 Naturschutz**

Es werden keine naturschutzfachlichen oder naturschutzrechtlichen Bedenken geltend gemacht.

## 14 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht berührt.

## 15 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung

Die Ortslage Bliesdorf wird über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Ebenfalls besteht eine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers. Die Entsorgung funktioniert im Trennsystem, wobei das Ableiten des Regen- und Oberflächenwassers nicht in den Zuständigkeitsbereich des Ver- und Entsorgers, dem Trink- und Abwasserverband Oderbruch – Barnim (TAVOB), fällt. Vorgesehene Bauvorhaben sind separat zu beantragen.

## 16 Flächenangaben

Änderungen

Bereich Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. Nr. 1 BauGB

K 1 – K 6 = 11206 m<sup>2</sup> - R 1 – R 2 = - 7105 m<sup>2</sup> Gesamt ca. 4101 m<sup>2</sup>

Bereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. Nr. 3 BauGB

E 1 – E 4 ca. 6995 m<sup>2</sup>

## 17 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

**Hauptsatzung** der Gemeinde Bliesdorf in der aktuellen Fassung