Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

Gemeinde Neulewin, OT Neulietzegöricke

Begründung

(Satzung)

Stand: Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

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

1 Begründung der Satzung der Gemeinde Neulewin, OT Neulietzegöricke

Die Satzung dient der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Neulietzegöricke 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 Neulewin liegt für den Ortsteil Neulietzegöricke eine Satzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Fassung von Februar 1992 (genehmigt am 03.03.1993) vor.
Durch die Gemeinde Neulewin wurde am 07.06.2017 beschlossen, für den Ortsteil Neulietzegöricke eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neulietzegöricke 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 (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.
Die Ergänzungsfläche E1 (Flurstücke 271, 273/1, 273/2, 274 und 275 (alle jeweils teilweise) der Flur 1, Gemarkung Neulietzegöricke) soll Einfamilienhausvorhaben und Nebengebäuden als Arrondierung 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.
Der Ortsteil Neulietzegöricke 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 Ortsteil Neulietzegöricke ansiedeln können. Diesem Umstand will die Gemeinde durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen begegnen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus
- der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 und
- den textlichen Festsetzungen.

Ihr ist diese Begründung beigefügt.

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 „Satzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile" für Neulietzegöricke vorgegebenen Grenzen auf aktueller Kartengrundlage.
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 dargestellte Fläche E1 (bestehend aus den Flurstücken 271, 273/2, 274 und 275 (alle jeweils teilweise) der Flur 1, Gemarkung Neulietzegöricke) stellen unbebaute Flächen und das Flurstück 273/1 eine bereits bebaute Fläche 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 (8.757 m², davon ca. 2.400 bereits Gehöft mit Nebenflächen), für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Spiegelung und Arrondierung). Die Fläche ist durch die kommunale Straße „Neulietzegöricke" 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsfläche auf und behält diese Richtung Norden nahezu bei.

5 Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Neulewin hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.
Die Ergänzungsfläche ist dem Nachverdichtungspotenzial der Innenentwicklung gemäß Grundsatz G 5.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zuzurechnen, und die Einbeziehung dieser Fläche entspricht dem Ziel Z 5.5, Abs. 1, des LEP HR, der eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung von Orten, die keine Schwerpunkte sind, ermöglicht. In der Begründung des LEP HR wird dazu ausgeführt:
„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."
Die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) und der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurden 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 Nordostgrenze der Ergänzungsfläche ist identisch mit der lokalen Südwestgrenze des EU-Vogelschutzgebiets (SPA) Mittlere Oderniederung DE 3453-422.

Das SPA Mittlere Oderniederung hat eine Größe von ca. 32.000 ha. Seine Bedeutung für die Avifauna liegt in seiner Funktion als Durchzugs- und Rastgebiet für eine sehr große Zahl an Zugvogelarten. Zur Zugzeit besonders markant sind große Schwärme mehrerer Gänsearten.

Nachteilige Wirkungen durch die Planung auf das SPA-Gebiet können aus den nachfolgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Die Ergänzungsfläche ist an drei Seiten von bereits vorhandener Bebauung umgeben. Der Verlauf des Ortsrandes wird durch Bebauung im Geltungsbereich der KES lediglich geglättet. Störungsempfindliche Arten meiden schon jetzt die Nähe des besiedelten Bereichs. Somit findet eine weitere Verdrängung störungsempfindlicher Arten nicht statt.
- Bereits aus der Größe des SPA in Relation zur Flächengröße des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) ergibt sich, dass (zusätzliche) Verdrängungs- und Scheuchwirkungen infolge randlicher Baumaßnahmen als unerheblich zu bewerten sind.
- Im Geltungsbereich der KES befinden sich keine für Zugvögel relevanten Biotoptypen, die nicht sonst überall innerhalb (und außerhalb) des SPA großflächig vorkommen.

Vertiefende Untersuchungen zu Auswirkungen der KES auf das SPA erübrigen sich deshalb.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete anderer Schutzkategorien sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächste Naturschutzgebiet ist das ca. 1,7 km nordöstlich gelegene NSG Oderwiesen Neurüdnitz.

6.2 Naturräumliche Standortbewertung

Naturraum

Der Geltungsbereich der KES befindet sich im zentralen Bereich des Naturraumes Odertal.

Bodenverhältnisse

Laut Bodenkarte ist flächendeckend lehmiger Sand vorhanden. Die Bodenzahl beträgt 40, im Norden des Geltungsbereiches der KES 38. Nach der Bodengeologische Übersichtskarte M 1: 300.000 (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LGBR) wird der Bereich folgenden Bodentypen zugeordnet: „Überwiegend Auenanmoorgleye und verbreitet Vega-Gleye und Auenhumusgleye aus Auensand; gering verbreitet Moorgleye aus flachem Torf über Auensand oder -lehmsand; selten Erdniedermoore aus Torf über Auensand oder –lehmsand". Die mesophile Vegetation auf dem Grünstreifen zwischen der Straße deutet darauf hin, dass sich hier die Bodenverhältnisse von denen der derzeit noch als Acker genutzten Flächen nicht sehr unterscheiden.

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. An vielen Stellen des Ortes Neulietzegöricke wurden Hochwassermarken der Überschwemmung nach dem letzten Deichbruch im Jahre 1947 angebracht. Das nächst gelegene Oberflächengewässer ist ein Meliorationsgraben, welcher südwestlich des Geltungsbereiches der KES bzw. westlich des zentralen Bereiches der Ortschaft Neulietzegöricke beginnt.

Nach der Karte der Grundwassermessstellen / Umweltdaten des LfU Brandenburg (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) schneidet die 3,0 m-Isohypse das Gebiet der KES. In diesem Bereich beträgt die Geländehöhe lt. der Topographischen Karte M 1 : 10.000 ca. 5,5 m. Mithin beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 2,5 m. Lt. Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, WRRL-Daten 2015, ist der quantitative Zustand des Grundwassers gut und der chemische Zustand schlecht.

Klima / Luft

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

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Vorhabengebiet und darüber hinaus ist für das Oderbruch typisch: Sehr großflächige Feldfluren dominieren das Landschaftsbild. Eingebettet in die Feldfluren befinden sich zerstreut Ortschaften, hier Neulietzegöricke. Im Randbereich der Ortschaften ist das Landschaftsbild durch kleinere Grünlandflächen sowie Gärten mit Obstbäumen und Gemüseanbau sowie Tierhaltung für den Eigenbedarf strukturiert.

Fauna

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die vorkommenden Vegetationsstrukturen und Biotoptypen lassen (auch im „Worst-Case-Fall") erwarten, dass im Geltungsbereich der KES keine seltenen, bedrohten oder sonstige bemerkenswerte Tierarten vorkommen. Es handelt sich durchweg um völlig kommune Strukturen und Biotoptypen, wie sie im Umfeld aller Oderbruch-Dörfer und entlang der sie verbindenden Straßen und Wege vorkommen. Einzige Ausnahme ist ein Buswartehäuschen. Darin befanden sich bei der Kartierung ein Schwalbennest zwar ohne Jungvögel, aber das Verhalten eines Altvogels deutete darauf hin, dass das Nest genutzt wird. Im Buswartehäuschen befand sich des Weiteren ein leeres, heruntergefallenes Nest einer anderen, nicht näher bestimmbaren Vogelart.

Im Zuge der Kartierung wurden sämtliche Bäume im Geltungsbereich der KES im Hinblick auf Höhlen untersucht, welche evtl. für Fledermäuse und/oder Höhlenbrüter von Bedeutung sein könnten. Im Ergebnis ist festzustellen, dass solche Bäume in der Ergänzungsfläche nicht vorkommen.

6.3 Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen

Die Kartierung nach der Brandenburger Biotopkartieranleitung im Juli 2017 ergab folgende Biotope und Flächenanteile:

- Biotoptyp 09130 – intensiv genutzte Äcker;
  mit ca. 5.650 m² den weitaus größten Flächenanteil des Geltungsbereiches der KES einnehmend. Im Bereich der KES wurde 2017 ausschließlich Weizen angebaut;
- Biotoptyp 05142 – Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte;
  ca. 3 – 5 m breiter Streifen im Straßenseitenbereich z.T. mit Entwässerungsmulde und sehr heterogenem Baumbestand (siehe nachfolgender Biotoptyp). Flächengröße ca. 700 m².
- Biotoptyp 071422 – Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten
  Standort: auf vorstehendem Biotoptyp. Folgende Arten sind in dieser Baumreihe vertreten: Rot- und Stieleiche, Berg- und Spitzahorn, Feldulme, Linde, Sandbirke, Esche und Eschenahorn. Die Stammdurchmesser betragen zumeist ca. 15 bis 25 cm. Eine Birke mit 25 cm Stammdurchmesser ist vollständig abgestorben. Einziger bemerkenswerter, auch für das Landschaftsbild besonders wichtiger Baum, ist eine Stieleiche im Grenzbereich der KES (äußerste Südspitze). Der Baum hat einen Stammdurchmesser von 60 cm.
- Biotoptyp 12260 – Einzel- und Reihenhausbebauung;
  Etwa mittig in der Ergänzungsfläche gelegen, befindet sich ein Gehöft. An der Straße mit Obstbaumbestand, Zier- und Nutzgartenflächen. Flächengröße ca. 2.400 m².

Im Geltungsbereich der KES 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 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 gibt es diesbezüglich keine Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs.

Schutzgut Klima / Luft

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

Eingriffsbewertung Schutzgut Klima / Luft: gering.

Schutzgut Landschaftsbild

- Änderungen des Landschaftsbildes im nördlichen Bereich von Neulietzegöricke und durch Bebauung; reduzierte Erlebbarkeit der Landschaft von der Straße aus.

Eingriffsbewertung Schutzgut Landschaftsbild: gering

Schutzgut Fauna

- Verlust von potentiellen Niststätten für Brutvögel durch Beseitigung von Gehölzen, ggf. auch Beseitigung des Buswartehäuschens.
- 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 Schutzgut Fauna: gering bis mittel

Schutzgut Vegetation/Biotope

- Anlagebedingter Verlust von Boden und Vegetation als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überbauung und Versiegelung.
- Anlagebedingter Verlust von Baumbestand an der Straße.

Eingriffsbewertung Schutzgut Vegetation/Biotope: mittel

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 das Schutzgut Boden.

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 Gebüschen 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 Eingrünung des Außenrandes des Geltungsbereiches der KES zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

6.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E)

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 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche / je 120 m² 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 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.

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* – Eingriffliger Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – Zweigriffliger Weißdorn
- *Quercus petraea* – Traubeneiche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* – Sommerlinde
- *Ulmus laevis* – Flatterulme
- *Ulmus minor* – Feldulme

Pflanzenliste für heimische standortgerechte Sträucher

- *Cornus sanguinea* – Blutroter Hartriegel

- *Corylus avellana* – Haselnuss
- *Crataegus monogyna* – Eingriffliger Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – Zweigriffliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen
- *Frangula alnus* – Faulbaum
- *Prunus spinosa* – Schlehe
- *Rosa canina* – Hundsrose
- *Rosa corymbifera* – Heckenrose
- *Rosa rubiginosa* – Weinrose
- *Rosa elliptica* – Keilblättrige Rose
- *Rosa tomentosa* – Filzrose
- *Sambucus nigra* – Holunder
- *Viburnum opulus* – Gemeinder Schneeball

7 Immissionsschutz

Die Erweiterungsfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zu Standorten von Stallanlagen. Im Landesamt für Umwelt liegen hierzu keine Daten vor, die eine Bewertung der Standorte ermöglicht. Folgende Standorte sind bekannt:
Rinderanlage (Flur 1, Flurstück:395; 396);
Rinder- Mastgeflügel (Enten) (Flur 1, Flurstück: 313, 315);
Rinderanlage (Flur 1, Flurstück: 397, 398);
Die Bestandsanalyse ergab, dass durch die Erweiterungsfläche E1 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

Die Flurstücke 273/1, 274 und 275 liegen im Bereich eines Bodendenkmales und damit greifen die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes..

8.2 Baudenkmale

Diese wurden aus dem BLDAM-Geoportal und der Denkmalliste des Landkreises Märkisch-Oderland nachrichtlich übernommen.

Für den Ortsteil Neulietzegöricke wurde eine Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Neulietzegöricke "Dorfanlage Neulietzegöricke mit Friedhof"(ID-Nr. 09180972) beschlossen und im Amtsblatt für das Amt Barnim Oderbruch, 7. Jg., Nr. 6 vom 02.07.2007 bekannt gemacht.
Der Geltungsbereich der Satzung wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Einzeldenkmale:

Bezeichnung	Adresse	ID-Nummer
Dorfanlage mit Resten des Schachtgrabens, zwei Straßen mit Bebauung, Fachwerkhäusern in Traufstellung		09180588
Dorfkirche		09180589
Wohnhaus mit Stallgebäude	Neulietzegöricke 31	09180794
Wohnhaus mit Stallgebäude	Neulietzegöricke 41	09180819
Hofanlage, bestehend aus Wohnhaus, Stallgebäude und Scheune	Neulietzegöricke 68	09180820

Dorfkrug (Gaststätte „Zum feuchten Willi")	Neulietzegöricke 75	09180590
Hofanlage, bestehend aus Wohnhaus mit Waschküchenanbau, zwei Stallgebäude, zwei Scheunen und Taubenturm	Neulietzegöricke 81	09180591
„Bienenhaus (auf dem Anger)"	Gemarkung Neulietzegöricke, Flur 1, Flurstück 183	
„Schule mit Lehrerwohnung, Stall und Abortgebäude"	Gemarkung Neulietzegöricke, Flur 1, Flurstück 196	

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 Neulewin, OT Neulietzegöricke, werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt 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

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 Naturschutz

Es werden keine naturschutzfachlichen oder naturschutzrechtlichen Bedenken geltend gemacht.

13 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung

Die Ortslage des Ortsteils Neulietzegöricke wird über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Es besteht keine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers. Vorgesehene Bauvorhaben sind beim Ver- und Entsorger, dem Trink- und Abwasserverband „Oderbruch – Barnim" (TAVOB) separat zu beantragen.

14 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3] S.; ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr.28])

Hauptsatzung der Gemeinde Neulewin in der aktuellen Fassung

Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)