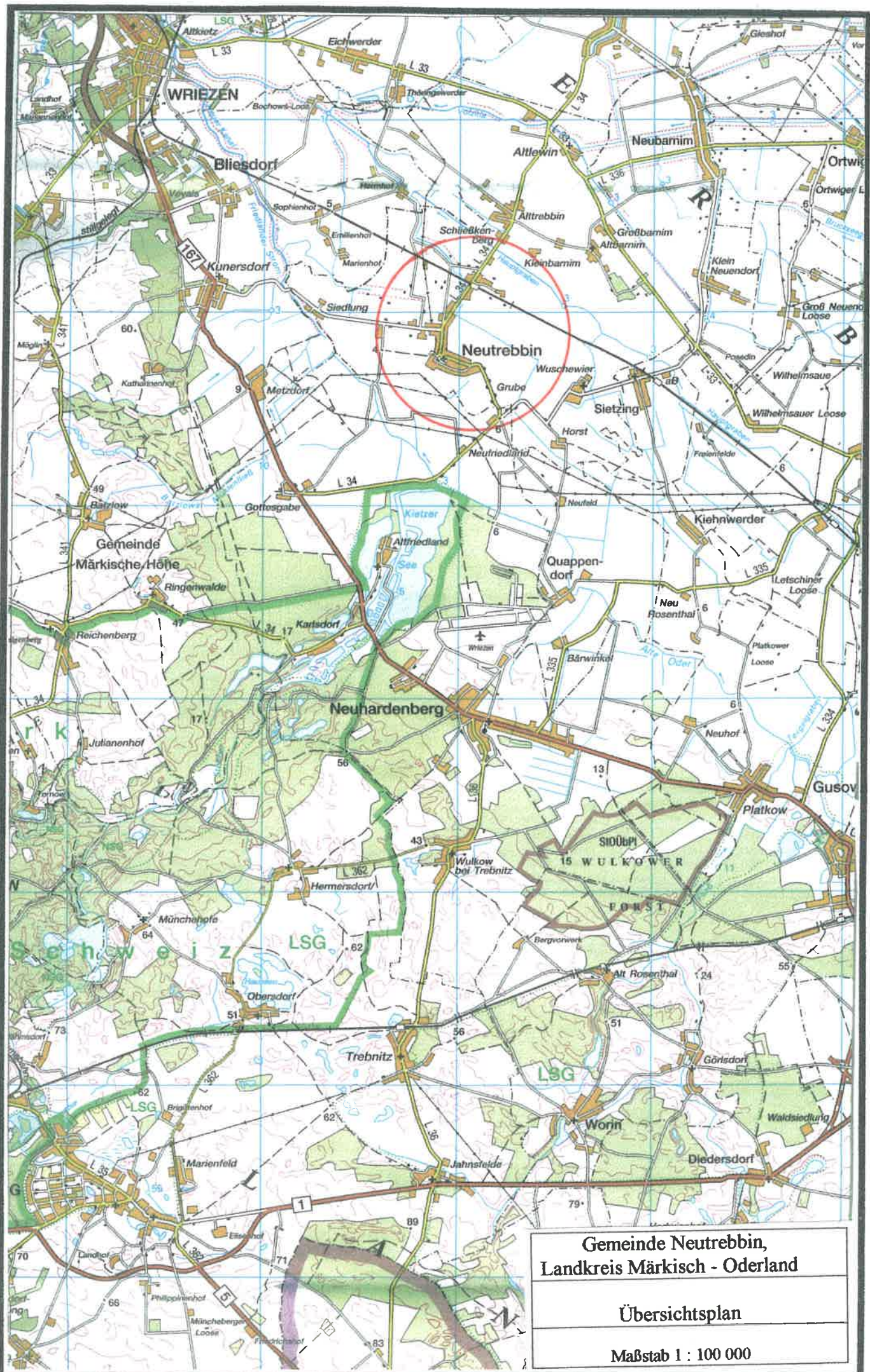


Begründung
zur
1. Änderung
der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für die
Gemeinde Neutrebbin
Ortsteil Neutrebbin

Planverfasser: Büro für Städtebau- und Landschaftsplanung
Ulrich Dreßler
Buschmühlenweg 10
15230 Frankfurt (Oder)

Neutrebbin, September 2004



1. Anlass und Gegenstand der Änderung

Die Gemeindevertretung Neutrebbin hat bereits mit der bisher geltenden Satzung der Zielstellung Rechnung getragen, hinsichtlich der Festsetzung der Abgrenzung des Innenbereiches ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Unternehmen zu sichern. Die bisherige Entwicklung des örtlichen Geflügelschlachtunternehmens führte insbesondere hinsichtlich der Geruchsimmissionen in den letzten Jahren zunehmend zu erhöhtem Konfliktpotenzial mit der durch die bisherige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ermöglichte Bebauung, insbesondere der Ergänzungsflächen (bisher: Abrundungsflächen) Nr. 4, 5, 6 und 7 der Planzeichnung im Ortsteil Grube. Diese Flächen sind von allen Ergänzungsflächen am ehesten durch die Immissionen gefährdet, wie die nachfolgende Übersicht zeigt:

Fläche Nr.	4	5	6	7
Abstand zur Geflügelschlachtung (m)	250	320	210	90
Empfohlener Mindestabstand (m) lt. Abstandsleitlinie (Spalte 7.2 der 4. BISchV)	500			

Auf ihrer Beratung am 17.09.1997 stellte die Gemeindevertretung die Priorität der Entwicklung einheimischer Gewerbebetriebe klar, bei gleichzeitiger Sicherung ausreichender Wohnbauflächen. Vom Zeitpunkt dieser Beratung an hat die Gemeindevertretung auf der Grundlage eines bereits im November 1997 beschlossenen Änderungsentwurfes der Satzung zu Bauanfragen entschieden.

Die vorliegende 1. Änderung trägt der vorgenannten Planungsabsicht durch Streichung o. g. Ergänzungsflächen Rechnung. Bezüglich der weiteren Nutzung dieser nunmehr dem Außenbereich zufallenden Flurstücke (Flur 2, Flurstücke Nr. 214/2, 215/2, 215/4, 243/3, 243/4, 243/6, 244) ist neben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung die Schaffung eines Grüngürtels als Pufferzone zur Abschirmung der Emissionen zum Ortsteil Grube vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen hierzu leiten sich aus der weiteren Entwicklung der Geflügelschlachtung ab.

Nach Inkrafttreten der bisherigen Satzung wurden auf einigen ausgewiesenen Ergänzungsflächen und in Baulücken neue Gebäude errichtet, die als Bestand in die 1. Änderung aufgenommen wurden. Diese Neubebauung führte zur Streichung bzw. Verkleinerung weiterer Ergänzungsflächen, da die betroffenen Flächen hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung nunmehr nach § 34 BauGB als Baulücken zu betrachten sind.

Die Flächen Nr. 7 und 8 der bisherigen Satzung wurden entsprechend der Maßgabe Nr. 1 der höheren Verwaltungsbehörde (Genehmigung der Satzung vom 09. 01. 1997) als nicht zulässig aus der Planung gestrichen.

In die 1. Änderung wurden aktuelle Bebauungsabsichten aufgenommen, soweit die hierfür benötigten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können. Die vorliegende 1. Änderung der bisher rechtskräftigen Satzung wurde auf der Grundlage der nunmehr gültigen Rechtsvorschriften geplant. Da das für die bisherigen Flächen der erweiterten Abrundung zu Grunde liegende Baugesetzbuch- Maßnahmengesetz außer Kraft gesetzt wurde, entfallen nach dem in diesem Zusammenhang neu gefassten Baugesetzbuch die erweiterten Abrundungsflächen mit ihrer Bindung an die Wohnbebauung. Die hiervon überwiegend im Siedlungsteil Grube betroffenen Ergänzungsflächen wurden in den vergangenen Jahren bebaut;

die noch freien Flächen können nach § 34 Abs. 1 BauGB als Baulücken eingeordnet und bei Bedarf baulich genutzt werden.

Nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die Veränderungen zur genehmigten Satzung in einer tabellarischen Übersicht auf:

Fläche Nr. der genehmigten Satzung	2	4	5	6	7	12	Summe der Flächen
Streichung wegen unzureichender Abstände (m ²)	----	4800	4100	3320	4900	----	17120
Realisierte Bebauung von Ergänzungsflächen 1997 - 2004 (m ²) *	4830	----	----	----	----	1050	5880
Zuordnung ehem. Ergänzungsflächen als Baulücken nach § 34 (1) BauGB (m ²)	2520	----	----	----	----	1680	4200
Verbleibende Ergänzungsflächen (m ²)	----	----	----	----	----	----	----

* Bruttobaufläche

Die weiteren genehmigten Ergänzungsflächen wurden weder aus Gründen des Immissionsschutzes gestrichen, noch bebaut, so dass sie in der vorgestellten Tabelle unberücksichtigt bleiben.

Von einer weiteren Änderung zur genehmigten Satzung ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellung) am westlichen Ortsausgang (Wriezener Straße, Flur 2, Bereich zwischen den Flurstücken 119 bis 131) betroffen. Hier wurde die Abgrenzungslinie zum Außenbereich unmittelbar an die rückwärtigen (südlichen) Gebäudekanten der südlichen Bebauung an der Wriezener Straße verlegt und somit die in größerer Tiefe zur Straße gelegenen Gebäude (überwiegend Hofkomplexe) dem Außenbereich zugeordnet. Für die Eigentümer hat diese Änderung, die aus den heutigen planerischen Anforderungen zur Handhabung der Klarstellung resultiert, keine Auswirkungen; für die Gebäude und deren Nutzung besteht Bestandsschutz.

2. Wesentliche Auswirkungen der Satzung

Folgende Ergänzungsflächen stehen im Ergebnis der vorgenannten Änderungen für die bauliche Nutzung zur Verfügung:

Fläche Nr.	Größe in m ²
1	490
2	2720
3	2730
gesamt	5940

Durch die Reduzierung um 17120 m² Ergänzungsfläche der bisherigen Satzung und den Wegfall des Wohngebietes „An der Post“ (Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 1998) stehen auch unter der Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken im Ortsteil Neutrebbin nur im begrenzten Umfang Flächen für die Wohnbebauung und für Gewerbe zur Verfügung. Für darüber hinaus gehende Bebauungswünsche wird die Gemeinde mittelfristig geeignete Flächen auf der Grundlage von Bebauungsplänen entwickeln.

Eine weitere Veränderung betrifft die bisherige „von Bebauung freizuhaltenen Innenbereichsfläche“. Diese in zentraler Lage über mehrere Grundstücksteile reichende und durch einen mittig verlaufenden Gehweg öffentlich zugängliche Fläche der rückwärtigen Hausgärten wird mit der 1. Änderung als Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB aus dem Innenbereich ausgegrenzt. Diese Veränderung hat keine zusätzlichen Auswirkungen für die Eigentümer.

Der rückwärtige Bereich des Flurstückes Nr. 172 in Flur 1 wird entsprechend den Absichten des Eigentümers im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ergänzungsfläche nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB i.V.m. der Festsetzung „Private Grünfläche mit Zweckbindung als Minigolfanlage“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

3. Gesetzliche Grundlagen

Im Zeitraum von der Genehmigung der Satzung 1997 bis zur Planung der 1. Änderung ergab sich eine Reihe von Änderungen der Rechtsgrundlagen. Hervorzuheben ist dabei der Wegfall des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) und damit die Bindung einiger Ergänzungsflächen an die Wohnbaunutzung. Weiterhin erfolgte die Neufassung des Baugesetzbuches, der Brandenburgischen Bauordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes. Aus dem Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) 1998 resultiert die Bezeichnung der früheren „Abrundungsflächen“ als nunmehr „Ergänzungsflächen“. Aus Vergleichsgründen wurde diese neue Bezeichnung auch für die bisherige rechtskräftige Satzung im Änderungsverfahren übernommen.

Im Teil B Text sind die aktuellen gesetzlichen Grundlagen aufgeführt.

4. Begründung zur Abgrenzung

Mit der möglichen baulichen Nutzung der Ergänzungsflächen dieser 1. Änderung entsteht ein Potenzial für die Bebauung mit 5 Einzelhäusern geringer Höhe, unterstellt man eine ausschließliche Wohnbebauung. Weiterhin sind 14 Baulücken im Ort vorhanden, darunter 6 in den neu entstandenen Baulücken im Siedlungsteil Grube. Die durch Ergänzung in den Innenbereich einbezogenen Flächen gewährleisten eine effektive Bebauung unter Nutzung vorhandener Erschließung einschließlich einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung.

Die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) ermöglicht die Bebauung unter Beibehaltung der historischen bäuerlichen Grundstruktur. Für die Ergänzungsflächen dieser 1. Änderungssatzung bestehen ausreichende Abstände zu Stallanlagen und zur Geflügelschlachtung als wichtigste Emissionsquellen des Ortsteils entsprechend der Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, wie nachfolgende Übersicht aufzeigt:

Fläche Nr.	1	2	3
Mindestabstand zu Stallanlagen (m)*	1500	1200	750
Mindestabstand zur Geflügelschlachtung	500	790	1330

* bezogen auf den nächstgelegenen Stallkomplex

5. Erläuterung der Textfestsetzungen

Die Festsetzung der Bebauungstiefe der Ergänzungsflächen von 30 m gewährleistet die städtebauliche Einfügung in die umgebende Bebauung. Diesem Ziel entspricht auch die Festsetzung des Mindestmaßes von 20 m für die Breite der Baugrundstücke.

Die Festsetzung zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist auf sparsame Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen zu Bauzwecken gemäß § 1a Absatz 1 BauGB ausgerichtet.

Mit der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) wird berücksichtigt, dass auf den künftigen Baugrundstücken ausreichende Flächen für die Anpflanzungen vor allem in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhanden sind und der unmittelbare Bezug zum Eingriff in Natur und Landschaft durch Überbauung und Versiegelung hergestellt wird. Die Anpflanzung nach festgesetzter Pflanzliste soll auf der Grundlage der Verwendung heimischer Gehölze das erforderliche Kompensationsergebnis sichern und gleichzeitig den Eigentümern der Grundstücke eine ausreichende Auswahlmöglichkeit bieten. Ausnahmsweise kann die jeweilige Pflanzmaßnahme im öffentlichen Bereich (Straßenraum innerhalb der Ortslage) für den Fall durchgeführt werden, dass die freien Grundstücksflächen nicht ausreichenden Entwicklungsraum für die Gehölze bieten. Die in der Pflanzliste hierfür vorgesehenen Arten stimmen mit dem Entwurf des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde überein.

Die Verwendung von Obstbäumen geringer Wuchshöhe im öffentlichen Raum resultiert aus dem damit verbundenen relativ geringen technischen Aufwand für Pflegemaßnahmen durch die Gemeinde.

Eine Begrenzung des Anteils der Koniferenpflanzungen soll der Überfremdung durch Verwendung nicht heimischer, standortfremder Arten entgegenwirken. Diese Festsetzung gilt über die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft hinaus für alle Grundstücke.

6. Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.1 Naturräumliche Standortbewertung der Ergänzungsflächen

Voraussetzung für die Bewertung des jeweiligen Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Ortsbild und somit Grundlage der Ableitung der Kompensationsmaßnahmen ist die Erfassung und Bewertung der Ergänzungsflächen aus naturschutzfachlicher Sicht. Auf der folgenden Seite ist die naturräumliche Standortbewertung anhand der wichtigsten Faktoren dargestellt.

Naturräumliche Standortbewertung der Ergänzungsflächen

	Fläche Nr.	1	2	3
Naturraum	Naturräumliche Obereinheit Odertal (D 07)			
aktuelle Nutzung	Grabeland	Grabeland	Acker	
Biotoyp- Code	10112	10112	09130	
Boden	mineralischer Nassboden mit Sand-Auenlehmmosaiken, x AZ 52			
Wasser	Grundwasserfließrichtung von West nach Ost zur Oder; kein Oberflächengewässer vorhanden			
Klima	Großklimabereich des subkontinentalen südmärkischen Klimas			
Vegetation	wechselnde Ackerkulturen; überwiegend gehölzfreie Flächen			
Schutzstatus	keine Schutzausweisungen			

6.2 Eingriffsbeschreibung- 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	Eingriff
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafter Entzug vegetationsfähigen Bodens auf 750 m² (5 Einzelhäuser mit Nebengebäuden x 150 m²) durch Überbauung, - Teilversiegelung und Verdichtung auf ca. 30 m² je Grundstück durch Zufahrten, Wege, Stellplätze und Freisitze, insgesamt 150 m² <p style="text-align: center;">Eingriffsbewertung: gering bis mittel</p>
Grundwasser/ Oberflächen- gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Versickerungsfläche um 750 m² und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Überbauung, - eingeschränkte Versickerung auf 150 m² durch Teilversiegelung, - baubedingter Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, - keine Beeinträchtigung von Trinkwasserschutzgebieten. <p style="text-align: center;">Eingriffsbewertung: gering</p>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Durchlüftung durch Errichtung von Baukörpern geringer Höhe, - Reduzierung der Verdunstung durch Überbauung und Teilversiegelung, verbunden mit geringfügigem Vegetationsverlust, - betriebsbedingte Emissionen von Abwärme, Staub und Gasen. <p style="text-align: center;">Eingriffsbewertung: gering</p>
Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - anlagebedingter Verlust von 900 m² Boden als Lebensraum, - anlagebedingter Vegetationsverlust und damit verbundener Entzug von Lebensraum für Vögel und Kleintiere, - betriebsbedingte Emissionen von Lärm und Abgasen, <p style="text-align: center;">Eingriffsbewertung: gering bis mittel</p>
Landschafts- bild	<p style="text-align: center;">Verdichtung der Bebauung des Ortsteiles mit Verlust an Grünflächen</p> <p style="text-align: center;">Eingriffsbewertung: gering</p>

7. Kompensationsmaßnahmen

Vorrangig vom Eingriff betroffen ist das Schutzgut Boden. Da kein schutzgutbezogener Ausgleich (z. B. Entsiegelungsmaßnahme) im Gemeindegebiet verfügbar ist, wird eine Kompensation der Eingriffswirkungen durch Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher vorgenommen. Mit diesen Anpflanzungen wird gleichzeitig der geringfügige Eingriff in die anderen Schutzgüter kompensiert.

Der Kompensationsumfang bei vollständiger baulicher Nutzung der ausgewiesenen Ergänzungsflächen beträgt insgesamt 30 heimische Laubbäume. Das entspricht der Anpflanzung von 1 Baum je 30 m² Voll- oder Teilversiegelung bzw. von 30 Sträuchern je Baum. Die in der Textfestsetzung aufgeführten Anpflanzungen sollen bei minimalen Ausfällen zu einem ausreichenden Wuchstempo führen. Daher sind die in der beigefügten Pflanzliste enthaltenen Arten in ausreichender Qualität des Pflanzgutes zu verwenden (Bäume: H. 2 x v, StU 8 – 10 cm; Sträucher: Str. 2 x v, 40 – 60 cm). Die Pflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen führen zu einem harmonischen Übergang zur offenen Feldflur und werten durch die intensive Durchgrünung das Ortsbild auf.