

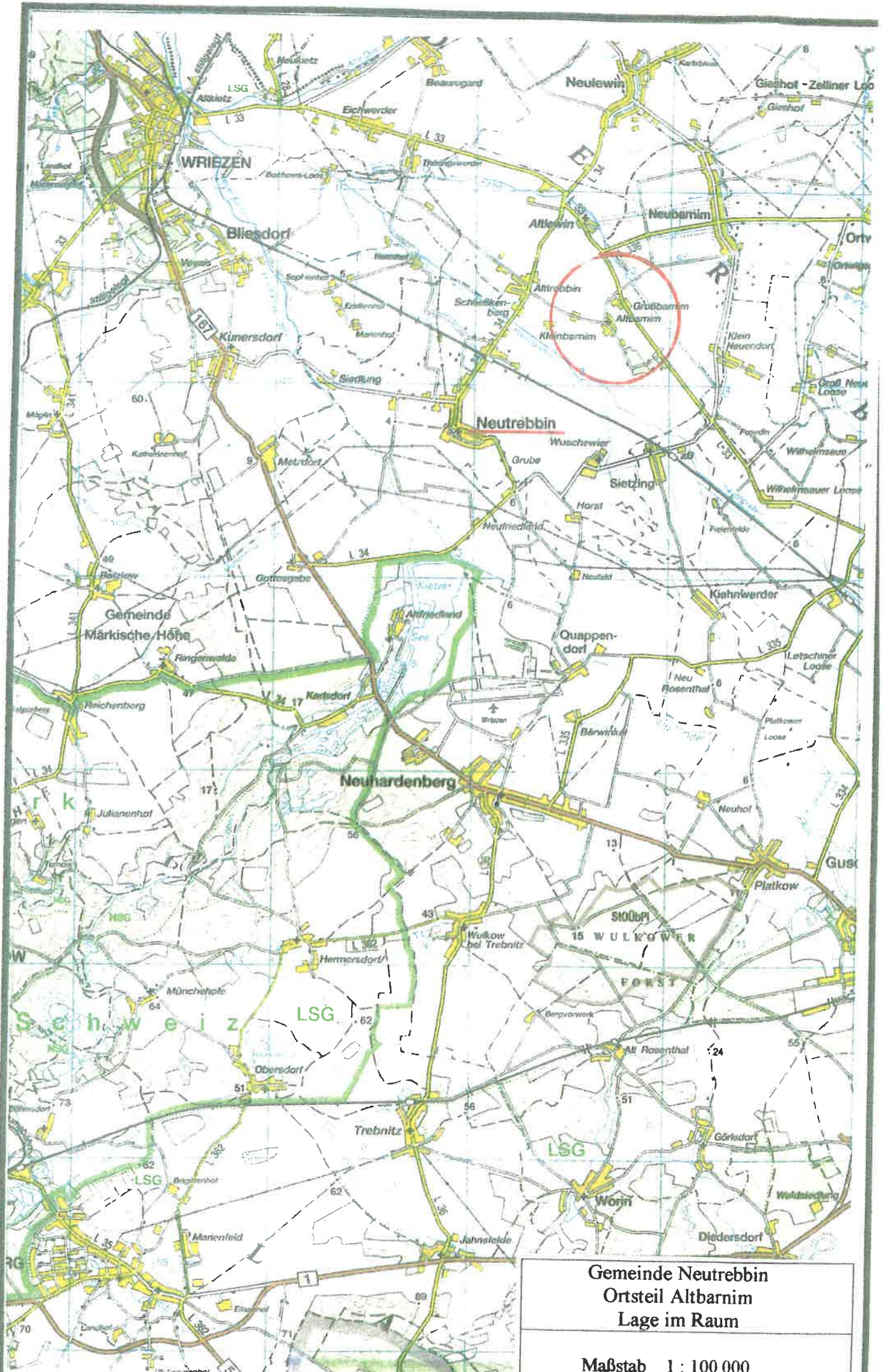
Begründung
zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für die Gemeinde
Neutrebbin
Ortsteil Altbarnim
Landkreis Märkisch- Oderland



Neutrebbin, im März 2006

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan zur Lage im Raum (Maßstab 1 : 100 000)	
1. Gegenwärtige Bebauung der Ortslage 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



Gemeinde Neutrebbin
 Ortsteil Altbarnim
 Lage im Raum

Maßstab 1 : 100 000

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

Altbarnim als Ortsteil der Gemeinde Neutrebbin besteht aus den Siedlungsteilen Großbarnim, Kleinbarnim und Wubrigsberg. Hinsichtlich der historischen Bebauung sind Großbarnim und Kleinbarnim als kleine Straßendörfer, Wubrigsberg als kleine Gasse ausgewiesen. Eine Besonderheit stellt die westlich der Landesstraße L 33 vorhandene Bebauung in Großbarnim dar, deren Siedlungsgrundriß als Rundling auf die Ursprünge als Fischerdorf in der Zeit vor der Trockenlegung des Oderbruchs hinweist.

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.

Die gelockerte Bebauungsdichte der 3 Siedlungsteile beinhaltet auf Grund der umfangreichen erhaltenswerten Freiflächen nur im begrenzten Umfang Potential zur verträglichen Verdichtung des Siedlungskörpers durch die Schließung von Baulücken. Bei der seit Jahren nachweisbar geringen Nachfrage nach Bauland in Altbarnim muss zukünftig die fachgerechte Sanierung der ehemaligen Bauernhäuser mit weitgehendem Erhalt der Vierseithöfe, die Instandsetzung und Nutzung freigezogener Wohngebäude und der Erhalt der historischen Bebauung des Rundlings in Großbarnim im Mittelpunkt der Bautätigkeit stehen. Eine übermäßige Verdichtung der vorhandenen Bebauung wie auch eine großzügige, an den Außenbereich orientierte Abrundung beeinträchtigt die historischen Grundzüge der Siedlungen und widerspricht den landschaftsplanerischen Zielen und den im Entwurf zum Flächenutzungsplan sowie im Entwurf zum Regionalplan enthaltenen landesplanerischen Zielvorgaben.

Zum Schutz der größeren begrünten Freiflächen als wesentliche und erhaltenswerte Komponente des Ortsbildes werden diese mit der Satzung von jeglicher Bebauung freigehalten.

Aus den übergeordneten Planungsdokumenten wie auch aus der vorliegenden Dorferneuerungsplanung lassen sich für die Entwicklung von Altbarnim u.a. folgende Planungsziele ableiten:

- 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 der Dorfkirche in Kleinbarnim und des Gebäudeensembles (Rundling) am Dorfplatz Großbarnim,
- 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 15 WE mit einer Siedlungserweiterungsfläche von 1 ha für Altbarnim 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 Gesamttraum 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,
4. Agrarstrukturelle Vorplanung zur Gemeinde Altbarnim, BLG, September 1994.

Im Landesentwicklungsplan ist der Planbereich mit den 3 Siedlungsteilen dem „Vorbehaltsgebiet hochwassergefährdeter Bereich“ zugeordnet. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zum Verzicht baulicher Maßnahmen mit hohem Gefährdungspotenzial.

Durch Altbarnim verläuft die Landesstraße L 33. Gemäß § 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) bedarf die Errichtung baulicher Anlagen an der L 33 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 an-

grenzende Bebauung gekennzeichnet. Diese umgebende Bebauung bestimmt auch weitgehend Art und Maß der zukünftigen Nutzung der Baulücken.

In Altbarnim können die Baulücken vorrangig durch Wohnbebauung und Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner dienender Handwerksbetriebe genutzt werden. Diese Einschränkung ergibt sich aus der Einstufung der betroffenen Flächen gemäß §1 der Baunutzungsverordnung als gemischte Bauflächen (M) hinsichtlich der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung im Entwurf des Flächennutzungsplanes. Für künftige Bauleitplanungen ist die Festsetzung für die besondere Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Der damit verbundene Vorrang der Landwirtschaft ist für die weitere Planung zu berücksichtigen. So wird auch aus Gründen des Immissionsschutzes eine Siedlungserweiterung von Kleinbarnim beidseitig der Dorfstraße in südliche Richtung wegen der nicht ausreichenden Abstände zu den Stallanlagen nicht genehmigungsfähig sein.

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.

Den Siedlungsteilen Kleinbarnim und Wubrigsberg können auf Grund der vorhandenen Bebauung keine Ergänzungsflächen zugeordnet werden. Dagegen verfügt Großbarnim über ein relativ großes Ergänzungspotenzial.

5. Begründung zur Festsetzung des Geltungsbereiches

In Altbarnim wird im Zuge der Umsetzung dieser Satzung der Zusammenhang der bebauten Ortsteile bewahrt. Eine bauliche Zusammenführung der Siedlungsteile widerspricht den vorgenannten Entwicklungszielen und dem eingeschätzten Baubedarf. Vorrangig werden Baulücken in den Orten geschlossen und wird eine Zersiedelung des Außenbereiches vermieden. Die historischen Grundstrukturen der Siedlungsteile bleiben somit erhalten.

Die Summe aller für die Bebauung geeigneter Ergänzungsflächen (4226 m²) bietet im Zusammenhang mit den vorhandenen Baulücken ausreichende Möglichkeiten zur Deckung des Bedarfes für den Wohnungsbau und für die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen. Die Tiefe der Bauflächen von 30 m zur Straße ermöglicht eine der Umgebung angepasste lockere dorftypische bauliche Nutzung bei gleichzeitiger Orientierung an der Tiefe der angrenzenden Bebauung.

Durch die unterschiedliche Lage und Größe der Bauflächen können in offener Bauweise Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Hausgruppen widersprechen dem Ortscharakter und sollten für künftige Bauleitplanungen daher ausgeschlossen werden.

In Übereinstimmung mit den Zielen der ortsansässigen Landwirtschaftsunternehmen wurden die Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung auch unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Konflikten, die durch die Emissionen der Produktionsanlagen hervorgerufen werden

könnten, festgelegt. Die hierzu empfohlenen erforderlichen Mindestabstände der Ergänzungsflächen zu den bewirtschafteten Stallanlagen werden eingehalten. Bereits bestehende Konfliktpotentiale (Schafstall in Kleinbarnim) können mit der Satzung nicht bereinigt werden.

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. In ca. 150 m Entfernung von der Grenze des Geltungsbereiches befindet sich im Außenbereich zwischen Großbarnim und Kleinbarnim ein nach § 32 BbgNatSchG geschützter Biotop (Biotop- Nr. 0710-433/030, Code- Nr. 07101- Sumpf).

Dieser Biotop wird auf Grund der Entfernung zu den ausgewiesenen Bauflächen nicht beeinträchtigt.

6.2 Naturräumliche Standortbewertung der Ergänzungsflächen

In der nachfolgenden Aufstellung wird flächenbezogen die Standortbewertung vorgenommen. Die Flächen sind analog zur Planzeichnung nummeriert.

Fläche Nr.	1	2	gesamt
Größe m ²	3116	1110	4226
Nutzung	Acker	Freifläche	
Biototyp	09130	10160	
Naturraum	Naturräumliche Großeinheit Oderbruch		
Boden	Mineralischer Nassboden mit Sand- Auenlehm mosaiken, 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.		

Die Ergänzungsflächen ermöglichen unter Berücksichtigung einer der Umgebung angepassten dörflichen Bauungsstruktur die Errichtung von 5 Einzelhäusern mit Nebengebäuden. Dieses Entwicklungspotenzial bildet die Grundlage für nachfolgende Eingriffsermittlung.

6.3 Eingriffsfeststellung- und Bewertung

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die wichtigsten Eingriffe beschrieben. Die Bewertung erfolgt durch die Wichtigkeitsstufen „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 750 m² (5 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 150 m² <p>Eingriffsbewertung: mittel</p>
Grundwasser, Oberfl.gew.	<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, - 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 900 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>Überwiegend werden Acker- und Freiflächen betroffen.</p> <p>Eingriffsbewertung: gering bis mittel</p>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Verdichtung der Bebauung der Ortsteile 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 Einfüggungsgebotes 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 900 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 Ergänzungsflächen

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.