



1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

**Gemeinde Oderaue, OT Mädewitz,
Gemeindeteil Altmädewitz**

Begründung

(Satzung)

Stand: 08/2019

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE ODERAUE, GEMEINDETEIL ALTMÄDEWITZ	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	5
6.1	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile	5
6.2	Naturräumliche Standortbewertung	5
6.3	Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen	7
6.4	Fauna	8
6.5	Eingriffsfeststellung und -bewertung	8
6.6	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)	10
6.7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E)	11
7	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8	DENKMALSCHUTZ	13
8.1	Bodendenkmale	13
8.2	Baudenkmale	13
9	KAMPFMITTEL	13
10	WASSERWIRTSCHAFT	13
11	ABFALLWIRTSCHAFT	14
12	NATURSCHUTZ	14
13	TRINKWASSERVER-, ABWASSERENTSORGUNG	14
14	FLÄCHENANGABEN	14
15	RECHTSGRUNDLAGEN	14

1 Begründung der Satzung der Gemeinde Oderaue, Gemeindeteil Altmädewitz

Die Satzung dient der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Gemeindeteils Altmädewitz 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 Oderaue liegt für den Gemeindeteil Altmädewitz eine Satzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Fassung von Oktober 1993 (genehmigt am 05.01.1994) vor. Eine Überarbeitung der vorhandenen Satzung war erforderlich wegen der schlechten Kartenqualität, um eine bessere Grundlage für die Bewertung von Grundstücken und bei Baugenehmigungen zu erhalten.

Durch die Gemeinde Oderaue wurde am 20.08.2018 beschlossen, für den Gemeindeteil Altmädewitz die 1. Änderung der 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 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Altmädewitz 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 Ergänzungsflächen E1 (Flurstück 322, teilweise) der Flur 1, Gemarkung Altmädewitz, E2 (Flurstücke 48 teilweise, 49/1 teilweise, 49/2 teilweise, 316 teilweise, 317 teilweise und 318 teilweise) der Flur 1 Gemarkung Altmädewitz und E3 (Flurstücke 44/3 teilweise und 27 teilweise) der Flur 1 Gemarkung Altmädewitz, sollen Einfamilien- und Doppelhausvorhaben 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 Gemeindeteil Altmädewitz ist durch eine Reihe von Angeboten sehr interessant. Nachfragen nach Bauland müssen derzeit abschlägig beantwortet werden, so dass insbesondere junge Familien sich nicht mehr im Gemeindeteil Altmädewitz 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 Altmädewitz vorgegebenen Grenzen auf aktueller Kartengrundlage.

Einbezogen wurde im Unterschied zur rechtskräftigen Satzung ein Bereich der kommunalen Straße „Dorfplatz“ (Teilflächen der Flurstücken 328 und 379, der Flur 1, Gemarkung Altmädewitz).

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 dem Flurstück 322 teilweise, der Flur 1, Gemarkung Altmädewitz) stellt eine unbebaute Fläche im Außenbereich dar, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist.

Bei den Flächen E1 (1.614 m²), E2 (3.358 m²) und E3 (1.745 m²) handelt es sich um im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Flächen, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Spiegelung und Arrondierung). Die Flächen sind durch die kommunale Straße „Dorfplatz“ und „Sommerweg“ sowie die Chausseestraße verkehrlich sowie die in und an den Straßen anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Tiefe der Erweiterungsfläche orientiert sich an der Tiefe der bislang rechtskräftigen Satzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ausgewiesene Innenbereichsfläche im Bereich „Dorfplatz“, sie beträgt 30 m im Bereich „Sommerweg“ und 40 m im Bereich Chausseestraße.

5 Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Oderaue hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Für den Gemeindeteil Altmädewitz liegt ebenfalls kein Flächennutzungsplan vor.

Die Ergänzungsflächen sind dem Nachverdichtungspotenzial der Innenentwicklung gemäß Grundsatz G 5.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zuzurechnen und die Einbeziehung dieser Flächen entsprechen 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 (RPG OS) wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB eingeholt. Die GL teilte in ihrer Stellungnahme vom 31.07.2019 mit, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht. Die RPG OS teilte in der Stellungnahme vom 16.08.2019 mit, dass der Satzungsentwurf den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegensteht.

6 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Die Ergänzungsflächen befinden sich außerhalb nationaler oder europäischer Schutzgebiete. Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet, das FFH-Gebiet „Alte Oderläufe im Oderbruch“ (DE 3351-301) befindet sich etwa 2.000 m westlich der Ergänzungsfläche E1.

Nationale Schutzgebiete finden sich erst in sehr großem Abstand von über 4 km zu den Ergänzungsflächen. Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet (NSG) „Hutelandschaft Altranft-Sonnenburg“; etwa 4,2 km westlich E1.

6.2 Naturräumliche Standortbewertung

Die Ergänzungsfläche E1 (1.614 m²) sowie das in den Innenbereich einzubeziehende Teilstück der Straße „Dorfplatz“ (ca. 1.066 m²) befinden sich im Westen der Ortslage Altmädewitz (bestehend aus einem Teil des Flurstücks 322 sowie Teilflächen der Flurstücke 328 und 379; alles Gemarkung Altmädewitz, Flur 1). Sie haben insgesamt eine Größe von 2.680 m².

Die Flächen E2 (3.358 m²) und E3 (1.745 m²) befinden sich im Norden bzw. Nordosten von Altmädewitz und bestehen aus Teilflächen der Flurstücke 27, 44/3, 48, 49/1, 49/2, 316, 317 und 318 der Flur 1, Gemarkung Altmädewitz.

Naturraum

Altmädewitz befindet sich im Naturraum Odertal im Subtyp Altreetz (Landschaftsprogramm Brandenburg).

Bodenverhältnisse

Nach Bodenübersichtskarte Brandenburg herrschen in Altmädewitz Vega-Gleye bzw. Vega-Gley-Pseudogleye vor. Während sich diese Böden im zentralen Teil des Ortes (mit den Ergänzungsflächen E2 und E3) aus Auenlehm oder -schluff über Auensand gebildet haben, herrscht im westlichen Teil (mit der Ergänzungsfläche E1) Auenton über tiefem Auensand oder -lehmsand vor. Die verschiedenen Substrate wirken sich auf die Vernässungsverhältnisse aus. Während der Stauwassereinfluss im lehm- und sandgeprägten zentralen Teil gering ist, bewirkt der Auenton im Westen einen hohen Stauwassereinfluss.

Im Bereich der Straße „Dorfplatz“ ist der Boden überwiegend versiegelt. Ebenfalls versiegelt mit Betonplatten (geloht, ähnlich Rasengitter) ist die in der Ergänzungsfläche E2 liegende Teilfläche des Flurstückes 49/1.

Teilbereiche der Wegeflurstücke der Straße „Dorfplatz“ werden als Gärten zur Wohnbebauung genutzt; die Seitenstreifen der Chausseestraße sind mit Grasfluren bestanden. Die Fläche E1 sowie die östliche Hälfte der Ergänzungsfläche E2 werden bislang als Wiese genutzt, so dass hier nur geringe Überprägungen durch gelegentliches Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu erwarten sind. Der westliche Teil der Ergänzungsfläche E2 im Bereich der Flurstücke 317 und 318 wird als Nutz- und Erholungsgarten genutzt.

Die Ergänzungsflächen E2 im Bereich des Flurstückes 316 sowie E3 im Bereich des Flurstückes 27 unterliegen einer ackerbaulichen Bewirtschaftung mit entsprechend regelmäßiger Bodenbearbeitung.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden ist im Gebiet von Altmädewitz hoch bis sehr hoch.

Wasser

Innerhalb der Ergänzungsflächen kommen keine Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene Gewässer ist der Altmädewitzer Hauptgraben, etwa 330 m südwestlich von E1. Das nächstgelegene Standgewässer ist ein ca. 3.500 m² großes, namenloses Abgrabungsgewässer, etwa 920 m südwestlich von E1. Daten zum ökologischen Zustand der beiden Gewässer liegen nicht vor.

Gemäß den Landesdaten im Rahmen der Berichtspflichten zur Wasserrahmen-Richtlinie aus 2015 wird der chemische Zustand des Grundwasserkörpers als schlecht, der quantitative Zustand als gut bewertet.

Unter Auswertung der Landesdaten zum Grundwassermessstellennetz lässt sich der Grundwasserspiegel im Altmädewitz bei 3 m ü. NHN annehmen. Bei Geländehöhen zwischen 4 und 5 m ü. NHN ergibt sich somit ein geringer Grundwasserflurabstand von etwa 1 bis 2 Metern.

Klima / Luft

Altmädewitz ist in die weiträumige offene Agrarlandschaft des Oderbruchs eingebettet. Die Freiflächen sind entsprechend Landschaftsprogramm Brandenburg von besonderer Bedeutung für die Durchlüftung eines Ortes. Diese Funktionsbedeutung kommt insbesondere den beiden Städten Wriezen und Bad Freienwalde zugute.

Belastungen für das Schutzgut können sich in erster Linie aus Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft ergeben (Güllebringung, Tierhaltung). Diese Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt und im Landschaftsraum als typisch anzusehen. Sonstiges emittierendes Gewerbe oder stark befahrene Verkehrswege kommen nicht vor.

Landschaftsbild

Innerhalb des Naturraumes Odertal befindet sich Altmädewitz im Subtyp Altreetz. Das Landschaftsbild besitzt nach Landschaftsprogramm Brandenburg in dieser Region einen Eigencharakter, der zu pflegen und zu verbessern ist. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Fließgewässern im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung, das Erreichen einer kleinteiligeren Flächengliederung sowie die stärkere Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen.

Bei der konkreten Betrachtung der Ortschaft Altmädewitz und der Ergänzungsflächen fällt die Begrünung des Ortstrandes durch Gärten und Gehölzgruppen auf. Damit erfolgt der Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Agrarlandschaft fließend.

Das Umfeld der Fläche E1 ist durch die Wohnnutzung der Nachbarflächen bzw. von einem mit Gehölzen eingegrüntem Lagerplatz für Steine und Bauschutt im Westen geprägt. Die Fläche E1 ist somit auf drei Seiten (Westen, Norden, Osten) von anthropogenen Strukturen umgeben und entsprechend vorgeprägt.

Ähnliches gilt für die Fläche E2. Im Westen wird sie von einem Landwirtschaftsbetrieb begrenzt. Im Süden und Osten schließen Wohngrundstücke an. Die im Norden an die Fläche E2 angrenzende Straße „Sommerweg“ mit den wiederum nördlich daran anschließenden Ackerflächen, stellt für einen Betrachter die visuell gut wahrnehmbare Grenze des Siedlungsraumes dar.

Für die Fläche E3 ist die Vorprägung als Siedlungsraum durch die westlich in der Fläche verlaufende Straße „Chausseestraße“ und das südlich anschließende Wohngrundstück gegeben.

6.3 Biototypen, Vegetation auf den Flächen

Die Kartierungen nach der Brandenburger Biotopkartieranleitung am 01.11.2018 und am 14.01.2019 ergab folgende Biotope und Flächenanteile.

Fläche E1 (1.614 m²)

Biototyp	Flächengröße
05112 Frischwiese	1.614 m ²

Die Ergänzungsfläche E1 wird vollständig von einer Frischwiese eingenommen. Lediglich im äußersten Nordwesten der Fläche, im Grenzbereich zur Straße „Dorfplatz“ und dem Lagerplatz im Westen befindet sich einzelner, mehrstämmiger Holunderbusch (*Sambucus nigra*). Ein abgestellter landwirtschaftlicher Fahrzeughänger entlang der westlichen Grenze der Fläche zeigt an, dass die Wiese zumindest gelegentlich befahren wird und/oder als Stellplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt wird.

Die 1.066 m² große Fläche der Straße „Dorfplatz“, die in die Klarstellungssatzung mit aufgenommen wird, ist weitgehend asphaltiert und entsprechend für das Schutzgut ohne Wert. Nördliche Teilbereiche der beiden Straßenflurstücke werden als Zier- und Nutzgärten der angrenzenden Wohngrundstücke genutzt (Biototyp 10111).

Fläche E2 (3.358 m²)

Biototyp	Flächengröße
05112 Frischwiese	1.552 m ²
09130 Intensivacker	525 m ²
10111 Garten	945 m ²
12653 teilversiegelter Weg	336 m ²

Knapp die Hälfte der Ergänzungsfläche E2 wird von einer Frischwiese eingenommen, die an Wohnbebauung bzw. Gewerbeflächen angrenzt. Die Wiese wird seitlich von Formschnitthecken aus verschiedenen Gehölzarten (Buche, Flieder, Liguster, Schneebeere, Weißdorn) eingefasst. Straßenseitig stehen in der Hecke zwei Linden. Auf der Wiese findet sich zudem eine Baumgruppe aus drei Blaufichten. Östlich an die Wiese angrenzend, etwa mittig in der Ergänzungsfläche, findet sich eine mit gelochten Betonplatten befestigte Zufahrt, die zu einer Ziegelsteinscheune führt. Diese Scheune befindet sich bereits außerhalb der Ergänzungsfläche. Östlich, parallel zur Zuwegung, befindet sich eine Formschnitthecke, wie sie auch entlang der Wiese zu finden ist. Diese Hecke grenzt die Zuwegung von einem schmalen, nur etwa 15 bis 20 m breiten Ackerstreifen ab. Innerhalb der Hecke stehen Robinien sowie eine in etwa vier Metern Höhe gekappte Linde mit Stammhöhlen. Der westliche Teil der Ergänzungsfläche wird schließlich von einer als Obst- und Erholungsgarten genutzten Fläche gebildet. In dem Garten stehen mehrere alte Obstbäume (innerhalb der Ergänzungsfläche sind es vier Apfelbäume) sowie entlang der Gartengrenzen verschiedene Ziersträucher in größeren Abständen. Der Hauptteil des Gartens ist Wiese, auf dem zwei Fußballtore stehen.

Fläche E3 (1.429 m²)

Biototyp	Flächengröße
09130 Intensivacker	1.429 m ²

Die Fläche E3 besteht aus Ackerland.

6.4 Fauna

Die Ergänzungsflächen E1 und E3 sowie der Teilbereich der Straße „Dorfplatz“ besitzen für die Tierwelt aufgrund ihrer Pflanzen- und Strukturarmut bzw. aufgrund ihrer Versiegelung keine Bedeutung. Als Lebensraum für dem besonderen Schutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegenden Arten können diese Flächen ausgeschlossen werden. Besonders und streng geschützte Tierarten sind regelmäßig auf besondere ökologische Strukturen oder Lebensraumrequisiten angewiesen, die im vorliegenden Fall nicht vorkommen. Zudem ist von regelmäßigen Störungen durch den Menschen auszugehen. Denkbar ist eine gelegentliche Nutzung der Wiese zur Nahrungssuche durch Vögel. Ebenso kann eine Nutzung des Holunderbusches auf der Fläche E1 durch Gehölzfreibrüter nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des freien Standes und der geringen Größe ist dies jedoch wenig wahrscheinlich. Gehölzbrüter finden dagegen in den Bäumen und Sträuchern entlang des westlich an die Fläche E1 angrenzenden Lagerplatzes geeignetere Habitate. Diese Gehölze befinden sich jedoch nicht mehr im Geltungsbereich der Satzung.

Die Ergänzungsfläche E2 bietet gegenüber den Flächen E1 und E2 einen größeren Strukturreichtum, insbesondere durch die Gehölzbestände. Da es sich hierbei jedoch um regelmäßig genutzte bzw. regelmäßig beschnittene Bäume und Hecken handelt, ist im Wesentlichen nur eine Nutzung durch störungsunempfindliche baum- und gebüschbrütende Vögel zu erwarten. Die Wiesenflächen werden regelmäßig gemäht bzw. durch den Menschen genutzt, so dass sie ebenfalls störungsreich und artenarm sind. Als wertvollste Elemente sind die drei Linden (eine davon gekappt) in der straßenseitigen Hecke anzusehen, da diese Stammhöhlen aufweisen bzw. Höhlen vorkommen können, die durch Vögel oder Fledermäuse genutzt werden können. Bodengebundene Tiere werden durch die vorhandenen Zäunungen bzw. die Hecke an der Migration gehindert bzw. beeinträchtigt. Zusammen mit der Lage am Siedlungsrand mit den entsprechenden Störungen, kann allenfalls das Vorkommen weitverbreiteter Arten, wie Fuchs und Igel, erwartet werden.

6.5 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.

Eine Eingriffsbewertung für den zusätzlich in die Klarstellungssatzung aufgenommenen Bereich der Straße „Dorfplatz“ kann unterbleiben, da die Straße bereits vollständig versiegelt ist bzw. Teile der betreffenden Flurstücke der angrenzenden Wohnnutzung unterliegen. Veränderungen der Flächennutzung sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

- Neuversiegelung von Boden durch Überbauung
- Teilversiegelung und Verdichtung für Verkehrsflächen (Zufahrten, Zuwegungen)
- Bodenabgrabungen, Bodenaufschüttungen im Rahmen von Bautätigkeiten

Eingriffsbewertung:

Fläche E1	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung)
Fläche E2	mittel	(zum Teil liegen Versiegelungen schon vor)
Fläche E3	mittel-hoch	(Bewertung bezieht sich nur auf den Bereich des Ackers, abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung; die Chausseestraße ist bereits versiegelt)

Schutzgut Grundwasser

- Reduzierung der Versickerungsfähigkeit durch Überbauung, Verdichtung oder Teilversiegelung
- Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bautätigkeit

Eingriffsbewertung:

Fläche E1	hoch	(geringer Grundwasserflurabstand)
Fläche E2	hoch	(geringer Grundwasserflurabstand)
Fläche E3	hoch	(geringer Grundwasserflurabstand)

Schutzgut Oberflächengewässer

Eingriffsbewertung: keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

Schutzgut Klima / Luft

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

Eingriffsbewertung:

Fläche E1	gering	(weiterhin gute Durchlüftungsmöglichkeiten)
Fläche E2	gering	(weiterhin gute Durchlüftungsmöglichkeiten)
Fläche E3	gering	(weiterhin gute Durchlüftungsmöglichkeiten)

Schutzgut Landschaftsbild

- Verdichtung der Bebauung

Eingriffsbewertung:

Fläche E1	gering	(gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild; weiterhin gute visuelle Abschirmung durch Gehölzbestand am Ortsrand; bis auf einen Hollunderbusch sind keine Gehölzeingriffe möglich)
Fläche E2	gering-mittel	(gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild; je nach Stärke der Gehölzbeseitigung Beeinträchtigung des Übergangsbereiches zwischen Siedlung und Offenland)
Fläche E3	mittel	(Ausdehnung des Siedlungsbereiches)

Schutzgut Vegetation/Biotope

- Anlagebedingter Verlust von Boden und Vegetation als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überbauung und Versiegelung
- Anlagebedingter Verlust von Gehölzen

Eingriffsbewertung:

Fläche E1	gering	
Fläche E2	gering-mittel	(Eingriffswirkung abhängig vom Grad der Gehölzbeseitigung)
Fläche E3	gering	

Schutzgut Fauna

- Verlust potentieller Niststätten für Freibrüter
- Vorübergehende Störwirkungen durch Bautätigkeit auf wildlebende Tiere

Eingriffsbewertung:

Fläche E1	gering	(Störwirkungen aufgrund vorhandener Siedlungsprägung und geringer Bedeutung der Fläche für Fauna unerheblich)
Fläche E2	gering-mittel	(Eingriffswirkung abhängig vom Grad der Gehölzbeseitigung und dem Verlust des Höhlenangebotes)
Fläche E3	gering	

6.6 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 die Schutzgüter Boden, Wasser, Fauna und Vegetation.

- V1 Die Versiegelung von Boden ist zu minimieren. Die Befestigung von Zufahrten, Verkehrs- und Stellplätzen soll mit teildurchlässigen Befestigungsarten (Ökopflaster, Rasengitterplatten, Kieswege o. ä.) hergestellt werden. Bei Verwendung teildurchlässi-

ger 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 angrenzenden Bäumen und Gebüschern durch Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Baubedingte Beeinträchtigungen der Stämme und der Wurzeln sind zu vermeiden. Die Wurzelbereiche der Bäume dürfen nicht durch Maschinen und/oder Materiallagerung verdichtet werden.
- V4 Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.
- V5 Bei der Beseitigung von Gehölzen, insbesondere Bäumen mit Höhlungen, sind diese auch außerhalb der Vegetationsperiode auf die Besiedelung durch Tiere zu untersuchen.
- V6 Eingrünung des Außenrandes des Geltungsbereiches der Ergänzungsflächen E2 und E3 (auch durch Gärten möglich) zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

6.7 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 Versiegelung durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.

Je 30 m² Vollversiegelung bzw. je 60 m² Teilversiegelung bzw. je 120 m² dauerhafte Abgrabung/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. 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.

Die Beseitigung von Hecken ist im Verhältnis 1 : 2,5 durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen. Es gelten die Arten der Pflanzenliste der Maßnahme A/E 2.

- A/E 4 Bei Beseitigung von Bäumen mit Höhlungen sind je Baum zwei Nistkästen auf dem Grundstück aufzuhängen. Bei Nachweis der Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse sind je Baum ein Nistkasten und zwei Fledermaushöhlen auf dem Grundstück aufzuhängen.

Pflanzenlisten

Auf den Grundstücken sind Laub- und Obstbäume zur Pflanzung vorzusehen. Für die Obstbäume 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* – Eingrifflicher Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – Zweigrifflicher Weißdorn
- *Quercus petraea* – Traubeneiche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere
- *Tilia cordata* – Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* – Sommerlinde
- *Ulmus glabra* – Bergulme
- *Ulmus laevis* – Flatterulme
- *Ulmus minor* – Feldulme

Pflanzenliste für heimische standortgerechte Sträucher

- *Cornus sanguinea* – Blutroter Hartriegel
- *Corylus avellana* – Haselnuss
- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – Zweigrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen
- *Frangula alnus* – Faulbaum
- *Lonicera xylosteum* – Rote Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* – Schlehe
- *Rhamnus cathartica* – Kreuzdorn
- *Rosa canina* – Hundsrose
- *Rosa corymbifera* – Heckenrose
- *Rosa rubiginosa* – Weinrose
- *Rosa elliptica* – Keilblättrige Rose
- *Rosa tomentosa* – Filzrose
- *Sambucus nigra* – Holunder
- *Viburnum opulus* – Gemeiner Schneeball

7 Immissionsschutz

Die Erweiterungsflächen befinden sich in sehr großer Entfernung zu jeglichen (in Betrieb befindlichen) Stallanlagen. Die Art der Prägung der baulichen Nutzung ist Dorfgebiet (MD) mit einem Schutzanspruch nach TA-Lärm von tags 60 dB (A) und nachts von 45 dB (A).

Die Bestandsanalyse ergab, dass durch die Erweiterungsflächen mit Ausnahme der Ergänzungsfläche E 1 keine, an emittierende Nutzung heranrückende Bebauung entsteht. Für die an die Ergänzungsfläche E 1 grenzende, nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftige Anlage zur Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen (ca. 4.000 m²) sind bei vorhandenem Bestandsschutz, die Auswirkungen durch Emissionen zu berücksichtigen. Die Situation im Bestand steht den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen der Erweiterungsflächen nicht entgegen.

8 Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmale

Im Satzungsbereich befindet sich das Bodendenkmal Nr.: 60002 „Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Einzelfund slawisches Mittelalter“.

8.2 Baudenkmale

Im Satzungsbereich befinden sich folgende Baudenkmale:

ID-Nummer (MIDASObj.Nr.):

09180217	Dorfkirche
09180950	Wohnhaus, Dorfplatz 2
09180917	Hofanlage mit Wohnhaus, Waschküche, zwei Stallgebäuden und zwei Scheunen, Dorfplatz 8
	Wohnhaus, Dorfplatz 6

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 Oderaue, Gemeindeteil Altmädewitz, werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt Brandenburg unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet, dieser Aspekt ist bei geplanten Bauwerken 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 Gemeindeteils Altmädewitz wird über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Es besteht eine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers. Vorgesehene Bauvorhaben sind beim Ver- und Entsorger, dem Trink- und Abwasserverband „Oderbruch – Barnim“ (TAVOB) separat zu beantragen.

14 Flächenangaben

Änderungen

Bereich Klarstellungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB
kommunale Straße 935 m²

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

E 1 = 1.614 m²

E 2 = 3.358 m²

E 3 = 1.429 m²

15 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 Oderaue in der aktuellen Fassung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)