

Gemeinde Oderaue

**Außenbereichssatzung
nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB
Ortsteil Zäckericker Loose
Gemeindeteil Zollbrücke**



Erläuterung

Auftraggeber:

Gemeinde Oderaue
c/o Amt Barnim-Oderbruch
Freienwalder Straße 48
16269 Wriezen

Planverfasser:

Dipl. Bauing. (FH) A. Brückner
Hüttenweg 08
16230 Chorin

März 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren	3
2. Satzungsinhalt	3
3. Begründung der Abgrenzung und Auswirkungen der Satzung.....	3-4
4. Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen	5
5. Umweltverträglichkeitsprüfung und Schutzgebiete.....	5
6. Beeinträchtigung Schutzgüter.....	5-6
7. Sonstige Belange.....	7
• Oberflächengewässer/Hochwasserschutz.....	7
• Denkmalschutz	7
• Altlasten	7
• Kampfmittelbelastung	7
• Naturschutz.....	8-9
• Ver- und Entsorgung.....	9

Erläuterungen

1. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfordert eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB. Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben oder es ist wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

2. Satzungsinhalt

Auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB soll für einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der bestehende Theaterstandort für das Sommer- bzw. Freilichttheater ist wegen seiner besonderen Anforderung an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung und wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein privilegiertes Vorhaben, s. h. Kommentar z. BauGB (Verfasser Brüggemann, Stand 1999) und damit als Vorhaben zulässig.

Mit der Satzung soll die Möglichkeit einer weiteren Verfestigung der Wohnnutzung durch einzelne Vorhaben eröffnet werden. Gleichzeitig sollen mit der Satzung Einzelvorhaben für die Theaterstätte und die Errichtung eines Landschaftshauses als Informations- und Beherbergungsstätte (Gewerbe) in der Nähe des Theaters ermöglicht werden. Die Zulässigkeit eines Wohnvorhabens, kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Einzelvorhaben für die Theaterstätte stehen mit Inkrafttreten der Satzung wesentliche öffentliche Belange nicht mehr entgegen.

3. Begründung der Abgrenzung und Auswirkungen der Satzung

Die Abgrenzung umschließt den Siedlungsteil Zollbrücke unter Einbeziehung von Lücken zwischen der Straßen begleitenden Bebauung. Der einbezogene Bereich wird durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt.

Ziel der Satzung ist es, den Bestand zu sichern und eine sinnvolle Nutzung für leerstehende oder verfallene Gebäude einschließlich deren Ersatz sowie einzelne Lückenbebauungen zu ermöglichen. Das schließt auch die baulichen Veränderungen des Theaterstandortes und den Neubau einer Informations- und Beherbergungsstätte ein.

Das Theater ist ein kultureller Anziehungspunkt für den Ort und das Oderbruch. Seit vielen Jahren ist das über das Oderbruch hinaus bekannte „Theater am Rand“ für die Region ein unverzichtbarer Bestandteil geworden. In Verbindung mit dem Bau des Theaters am Rand musste aufgrund der Besucherzahlen ein Parkplatz errichtet werden. Dieser Parkplatz wurde im Jahre 1997 erbaut und gilt ausschließlich den Besuchern des Theater am Rand. Im Jahre 2005/2006 wurden Baumaßnahmen am Theater durchgeführt. Aus diesem Grund wurde eine Erweiterung des Parkplatzes von Seiten des Bauordnungsamtes des Landkreis Märkisch-Oderland gefordert. Die Erweiterung des Parkplatzes wurde 2005/2006 mit der Baugenehmigungsnummer: 2690-05-01 auf der Grundlage des § 35 Absatz 2 BauGB genehmigt und anschließend gebaut. Der Bau des Parkplatzes 1997 und die Erweiterung des Parkplatzes 2005/2006 sind demzufolge im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen des Theater am Rand zurückzuführen. Das Theater am Rand und der dazugehörige Besucherparkplatz bilden eine Einheit. Die Einbeziehung des Parkplatzes in den Satzungsbereich ist somit begründet. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich angepasst.

Das geplante Landschaftshaus ist aufgrund der Nutzung als Informationsstätte und Herberge für die Allgemeinheit nach dem BauGB als kleiner Gewerbebetrieb zu behandeln. Das Vorhaben wird für die Entwicklung des Ortes und des Oderbruchs von wichtiger Bedeutung werden.

Beide Standorte mit ihren Objekten, jedes einzigartig in seiner Gestaltung und Form, fügen sich hervorragend in die Landschaft ein.

Die in dem Geltungsbereich der Satzung enthaltenen Baulücken stellen im Verhältnis zum Siedlungsbestand auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine unzulässige Erweiterung der Splittersiedlung dar. Der Erweiterung der Splittersiedlung kann entgegengehalten werden, weil das geplante Vorhaben zwischen der letzten Wohnbebauung und einem öffentlichen Parkplatz errichtet werden soll. Gegenüberliegend des geplanten Vorhabens befinden sich ein kleines Wohnhaus und weiterführend das Theatergrundstück mit mehreren Gebäudeanlagen. Das geplante Vorhaben stellt eine Komplettierung (Baulückenfüllung) der östlichen, straßenbegleitenden Bebauung am Ortseingang dar. Auf dem Grundstück, Flurstück 192, bestand zu einem früheren Zeitpunkt schon einmal Baurecht. Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich noch heute alte Fundamente einer Schule, die nie errichtet worden ist. Das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Theater und stellt daher keine zusätzliche Belastung der Verkehrswege und der Erschließung dar. Des Weiteren ist die geplante Bebauung so formgestaltet, dass diese sich in die vorhandene Landschaft einfügt und durch den Bestandswuchs abgeschirmt wird. Das Vorhaben mit dem dahinter liegenden Parkplatz stellt auf der westlichen Straßenseite die Abrundung des Ortsrandes dar. Sie dient keinesfalls dazu, neue Baugebiete am Ortsrand zu entwickeln. Aus den v. g. Gründen kann daher dem Vorhaben „Die Errichtung eines Landschaftshauses“ zugestimmt werden.

Starke Immissionen von gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie von ständig verkehrlichen Anlagen stehen der Satzung nicht entgegen.

Die Ver- und Entsorgung ist ortsüblich gesichert. Die öffentliche Erschließung für die bestehende und geplante Bebauung ist über die Kreisstraße K6412 und unbefestigte Wege gesichert.

4. Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden wirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm-, und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind im ländlichen Raum als ortsüblich und zumutbar einzustufen.

5. Die Satzung ruft keine UVP-Pflicht hervor (§35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der vorliegenden Satzung nicht begründet. Zulässig sind nur Wohngebäude mit ihren Nebenanlagen und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorrufen.

6. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Das Satzungsgebiet wird von dem SPA-Gebiet „Mittlere Oderniederung“ SPA Nr. 7020/ DE 3453-422 mit Ausnahme des Flurstückes 250, s h. Anlage 1, umgeben. Nord- und Südöstlich grenzt der Bereich an das NSG „ Oderwiesen Neurüdnitz“, welches dem gleichnamigen FFH-Gebiet entspricht, s h. Anlage 1.

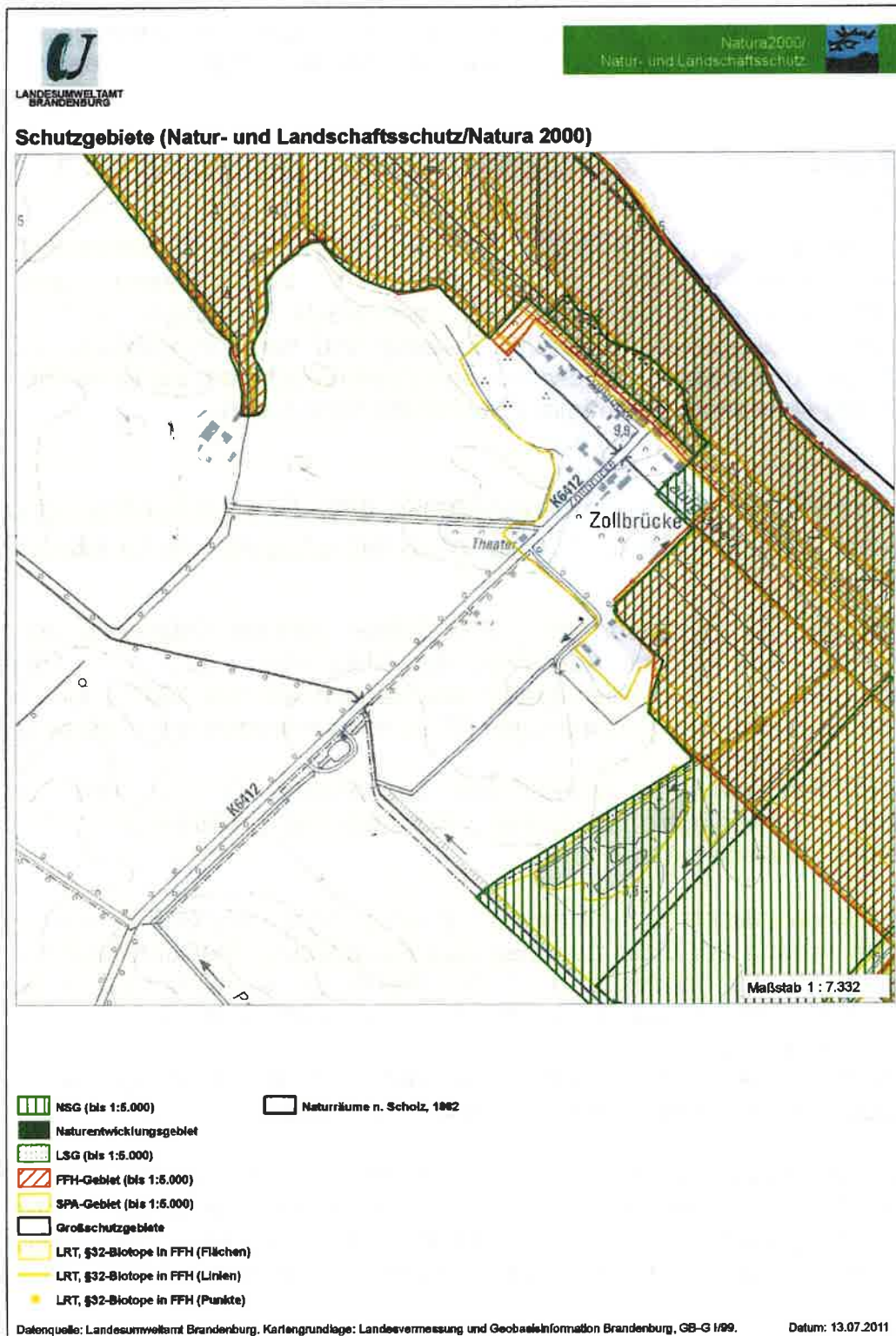
Es handelt sich um einen bedeutsamen Lebensraum für Brut- und Zugvögel (Rastgebiet Wasservögel, Brutgebiet Wachtelkönig, Weißstorch, Sprosser, Uferschnepfe, Waldsaatganz).

Das SPA-Gebiet „Mittlere Oderniederung“ ist ein großflächiges Gebiet, welches sich ca. 120 km entlang der Oder zwischen Bad Freienwalde, Frankfurt/Oder bis nach Guben erstreckt. Es handelt sich im Westlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, von denen große Teile nur dünn besiedelt sind. Typisch für diese Siedlungsstruktur sind

einzelne Höfe (Loose) und kleinteilige Siedlungen. Diese Ansiedlungen werden für die Schutzgebiete als vergleichsweise störungsarm eingestuft.

Aufgrund der Kleinteiligkeit von Lückenschließung bzw. Wiederbelebung von Nutzungen sowie der geplanten Wohnnutzung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) erkennbar.

Allein der geringe Flächenumfang der Satzung stellt aufgrund ihrer bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastung auch künftig keine bedeutsamen Brut- u. Rastplätze für die o. g. Arten dar. Es werden keine Offenflächen für die Satzung in Anspruch genommen. Eine Ansiedlung von Projekten, die das Schutzgebiet beeinträchtigen können, ist mit den festgesetzten Regelungen der §§ 3 und 4 der vorliegenden Satzung ausgeschlossen.



7. Sonstige Belange

- Oberflächengewässer/Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Angrenzend und innerhalb des Plangebietes befinden sich Gräben II. Ordnung. Gemäß § 84 des BbgWG sind Uferrandstreifen so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Anlieger der Gewässer haben die Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden.

Gemäß § 87 (1) BbgWG ist bei Gewässern II. Ordnung für die Errichtung oder Änderung von Anlagen ein Abstand von 5 m der Böschungsoberkante einzuhalten, anderenfalls ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Östlich des Gebietes verläuft der Oderdeich. Jede Nutzung des Deiches als Hochwasserschutzanlage, die seine Funktionsfähigkeit beeinträchtigen kann, ist gem. § 98 BbgWG unzulässig.

Dies wird mit der Satzung eingehalten, die Belange werden berücksichtigt.

- Denkmalschutz

Der FNP stellt keine Bodendenkmale dar, es wird jedoch hiermit auf die Festlegungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ hingewiesen.

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg weist zwei Baudenkmale für das Plangebiet aus:

- „Wohnhaus“, Zäckericker Loose 5
- „Dammmeistergehöft“, Zäckericker Losse 1

- Altlasten

Auf der Grundlage der gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (FNP) sind für den Geltungsbereich der Satzung keine Altlast- sowie Altlastverdachtsflächen registriert. Sollten dennoch im Zuge der geplanten Maßnahmen Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die UAWB/UB des Umweltamtes MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

- Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung für das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Vorhaben ist im Rahmen von Bauantragsverfahren die Vorlage einer Munitionsfreigabebescheinigung generell erforderlich.

- Naturschutz

Die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich, welche mit den Satzungen vorbereitet werden, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 18 (2) i. V. mit §§ 13 bis 15 des BNatSchG sind die Vorschriften der §§ 12 ff. BbgNatSchG über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Diese Regelung ist in den künftigen Genehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben abzuarbeiten. Unter anderem bedeutet dies:

- Vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen (§12 (1) S.1 BbgNatSchG)
- Nicht nur vorübergehende unvermeidbare Eingriffe sind gem. § 12 (2) S. 2 BbgNatSchG innerhalb einer zu bestimmenden Frist vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen oder in sonstiger Weise zu kompensieren Ersatzmaßnahmen, sh. Punkt Grünordnerische Festsetzungen für Versiegelungsflächen)
- Der Eingriff darf gemäß § 12 (3) BbgNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.
- Sind die Beeinträchtigungen nicht oder nicht vollständig ausgleichbar oder in sonstiger Weise kompensierbar und ist der Eingriff nach §12 (3) BbgNatSchG zulässig, so hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten (Ersatzzahlung). Eine Ersatzzahlung soll auch geleistet werden. Wenn damit eine Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes mit gleichen Aufwendungen besser verwirklicht werden kann.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird von einem einem SPA-Gebiet unter Ausnahme des Flurstückes 250 umgeben. Das SPA-Gebiet befindet sich im Landkreis Märkisch-Oderland zwischen den Stadtgrenzen Frankfurt/Oder und der Kreisgrenze zum Landkreis Barnim durchgängig entlang der Strom-Oder und des angrenzenden östlichen Odertals, d.h. Odervor- als auch Oder-Hinterland im Oderbruch.

• *Naturschutzrechtliche Einflüsse des geplanten Landschaftshauses auf dem Flurstück 192*

Im Bereich des geplanten Landschaftshauses auf dem Flurstück 192 sind keine Beeinträchtigungen für die Avifauna zu erwarten. Das Vorhaben wird soweit es möglich ist, in den vorhandenen Baumbestand bzw. in die Begrünung integriert, sodass Fällgenehmigungen weitestgehend ausgeschlossen werden und der Eingriff in die Natur so gering wie möglich gehalten wird. Für doch notwendige Fällungen ist ein separater Fällantrag zu stellen.

Durch den in diesem Bereich vorhandenen Parkplatz ist ein PKW- und ein damit verbundener Besucherverkehr bereits vorhanden. Die Störche sind folglich an Besucher und Verkehr gewöhnt. In Verbindung mit dem Bau des Theaters musste aufgrund der Besucherzahlen ein Parkplatz errichtet werden. Der Parkplatz sowie die Erweiterung wurden im Jahre 2005/2006 mit der Baugenehmigungsnummer: 2690-05-01 auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Die vorhandene wasserführende Senke ist vom Satzungsbereich nicht betroffen und somit der Lebensraum der Amphibien nicht beeinträchtigt.

- *Gründordnerische Festsetzungen für Versiegelungsflächen*

Zur ökologischen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf mindestens 20% der noch vorhandenen Baulücken bei einer neuen Bebauung sind gebietsheimische Gehölz- und Staudenpflanzungen zu verwenden.
- Über eine versiegelte Fläche des Baugrundstückes von 100m² (einschl. Grundstückszufahrt) hinausgehend sind je weitere angefangene 50m² Versiegelungsfläche ein großkroniger Laubbaum oder je 25m² ein klein- mittelkroniger Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen.

- Ver- und Entsorgung

Die Elektroenergieversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz der E.ON edis AG gesichert.

Die Trinkwasserversorgung kann über vorhandene Versorgungsleitungen und die Schmutzwasserversorgung durch ordnungsgemäße Entleerung der abflusslosen Fäkalienammelgruben bzw. der Entsorgung des anfallenden Klärschlammes aus biologischen Kleinkläranlagen durch den Wasserverband TAVOB auch weiterhin gesichert werden.

Die Löschwasserversorgung wird wie bisher für die bestehenden Gebäude über die bestehende Trinkwasserleitung sowie die Offengewässer im Nahbereich sichergestellt.

Im Satzungsbereich sind Erdgasleitungen der EWE AG verlegt. Dieses System lässt sich beliebig erweitern und kann auch für die Versorgung zusätzlicher Wohn- und kleineren Handwerks- u. Gewerbebetrieben genutzt werden.

Die Telekommunikationsversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom gesichert. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen u. Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Für Abfälle aus Haushalten und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen besteht auf der Grundlage der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des LK MOL ein Anschluss und Benutzerzwang an die Abfallentsorgung. Somit ist der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall der „Entsorgungspflichtigen Körperschaft“ anzudienen. Die Entsorgung erfolgt durch den Einsatz von 3-achsigen Fahrzeugen der Müllentsorgung.

