

# **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gemeinde Oderaue, Gemeindeteil Neuwustrow“**

## **Präambel**

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit §§ 3, 4 und 28 (2) Nr.9 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (Bbg K Verf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl I/07 [Nr.19], S.286) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Oderaue vom 23.05.2011 folgende Satzung erlassen:

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neuwustrow im Sinne des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB werden gemäß der Kartendarstellung festgelegt.

(2) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird durch die Außenbereichsgrundstücke, Flurstücksnummer 197, 196, 195, 195, 194, 192, 191, 190 und 207, der Flur 1, Gemarkung Neuwustrow, im Sinne von § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzt und der Ergänzungsbereich ist grau unterlegt. Als öffentliche Grünflächen werden darüber hinaus der Friedhof, der Spielplatz sowie Teile des Sportplatzes in Ortsrandlage in den Innenbereich einbezogen und entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **§2 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

### **§3 Inkrafttreten**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gemeinde Oderaue, Gemeindeteil Neuwustrow“ der Gemeinde Oderaue tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Verfahren

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2009. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.07.2009 im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. 06 erfolgt.

Wriezen, den 05.10.11



  
Amtsdirektor

2. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 07.09.2009 den Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wriezen, den 05.10.11



  
Amtsdirektor

3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Stand Mai 2009, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text hat in der Zeit vom 11.11.2009 bis 14.12.2009, während der Sprechzeiten nach §3 Abs.2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 02.11.2009 im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch, Nr. 10 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wriezen, den 05.10.11

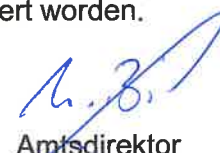


  
Amtsdirektor

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.2009 und 05.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wriezen, den 05.10.11



  
Amtsdirektor

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.03.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wriezen, den 05.10.11



  
Amtsdirektor

6. Die geänderte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Stand Februar 2010, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text hat in der Zeit vom 12.05.2010 bis 14.06.2010, während der Sprechzeiten nach §3 Abs.2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 01.05.2010 im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch, Nr. 04 bekanntgemacht worden.

Wriezen, den 05.10.11



  
Amtsdirektor

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wriezen, den 05.10.11



  
Amtsdirektor

8. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, Stand Mai 2011, wurde am 23.05.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde gebilligt.

Wriezen, den 05.10.11



  
Amtsdirektor

9. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Wriezen, den 05.10.11



  
Amtsdirektor

10. Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch, Nr. 11 am 01.11.11 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 Satz 1 und 2 und Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.

Wriezen, den 02.11.11



  
Amtsdirektor

### Begründung

Begründung mit den Angaben entsprechend §2a Satz 2 Nr. 1 (BauGB)

#### 1. Ziele der Satzung

Neuwustrow ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Oderaue und gehört zum Amt Barnim Oderbruch im Landkreis Märkisch- Oderland. Zur Gemeinde Oderaue gehören die Gemeindeteile Altreetz, Mädewitz, Neuküstrinchen, Neureetz, Neurüdnitz, Wustrow und Zäckericker Loose.

Die Gemeinde Oderaue verfolgt mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gemeinde Oderaue, Gemeindeteil Neuwustrow“ das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gemeindeteil zu gewährleisten, indem sie die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neuwustrow im Sinne des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und durch einzelne

Außenbereichsgrundstücke im Sinne von § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzt. Als öffentliche Grünflächen sollen darüber hinaus der Friedhof, der Spielplatz sowie Teile des Sportplatzes in Ortsrandlage in den Innenbereich einbezogen und entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Es wird das Ziel verfolgt, die Erhaltung, Erneuerung, Anpassung und den Umbau des Gemeindeteils auf der Grundlage des § 34 BauGB zu gewährleisten.

## 2. Zweck der Satzung

Zur Erreichung dieses Ziels beabsichtigt die Gemeinde Oderaue im Gemeindeteil Neuwustrow neben der Abgrenzung des faktischen Innenbereiches, die gegenwärtig unbebauten Außenbereichsgrundstücke der Flur 1, Flurstücke Nr. 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197 und 207 nördlich der Ratsstraße in den Innenbereich einzubeziehen. Die zusammenhängenden Grundstücke bilden in der Ortsmitte eine etwa 170 m lange Baulücke, welche durch die angrenzende und die gegenüberliegende ebenfalls straßenbegleitende Bebauung geprägt wird. Die einzubeziehenden Grundstücke haben eine zusammenhängende Fläche von ca. 10.200 m<sup>2</sup>. Bis in die neunziger Jahre standen hier Wohnhäuser mit zugehörigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Gartenland und Obstwiesen. Fundamentreste sind noch vorhanden, ebenso ein alter Baum- und Obstbaumbestand. Mit der Satzung soll eine Bebauung dieses Bereiches ermöglicht werden, um das Ortsbild zu vervollständigen.

## 3. Begründung des Satzungsinhalts

### 3.1 Festsetzungen zum räumlichen Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neuwustrow im Sinne des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB werden gemäß der Kartendarstellung festgelegt.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird durch die Außenbereichsgrundstücke, Flurstücksnummer 197, 196, 195, 195, 194, 192, 191, 190 und 207, der Flur 1, Gemarkung Neuwustrow, im Sinne von § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzt und der Ergänzungsbereich ist grau unterlegt. Als öffentliche Grünflächen werden darüber hinaus der Friedhof, der Spielplatz sowie Teile des Sportplatzes in Ortsrandlage in den Innenbereich einbezogen und entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Klarstellung des Innenbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neuwustrow hat ausschließlich deklaratorische Wirkung und ändert demzufolge nichts an der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Grundstück liegt danach im Innenbereich, wenn es a.) in einem Bebauungszusammenhang liegt, der b.) einem Ortsteil angehört. Ein Bebauungszusammenhang ist dann gegeben, wenn eine tatsächlich vorhandene aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Der Grundstücksrückraum der Innenbereichsgrundstücke ist dabei, wie oft in ländlichen Orten, auch in Neuwustrow zwischen den straßenbegleitenden Hauptgebäuden und dem Außenbereich (die Grenze ist hier grundsätzlich die **letzte** Bebauung) noch durch Nebenanlagen (Terrassen, Ställe, Schuppen, Spielanlagen ...) oder andere bebauungsakzessorisch genutzte Flächen, die je nach Hauptnutzung unterschiedlich gestaltet sein können, geprägt. Diese Flächen gehören mit zum Bebauungszusammenhang und damit zum Innenbereich.

Friedhof, Spielplatz und der mit dem Kampfrichtergebäude bestandene Teil des Sportplatzes jeweils in Ortsrandlage werden als Ergänzungsfläche gemäß §34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen. Seitlich begrenzt durch Weg und Graben (besondere topografische Merkmale) werden die bestehenden Anlagen gemäß §34 (5) BauGB i. V. mit §9 (1) Nr. 15 als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz, Friedhof und Sportplatz) festgesetzt.

Die einbezogenen Ergänzungsflächen werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche (FS 36/3 und 208 geprägt. Dies sind nicht allein die straßenbegleitende Wohnbebauung, sondern auch rückwärtig bauliche Anlagen unterschiedlichster Nutzung, die sich auf eine Tiefe von ca. 50m erstrecken. Demzufolge werden die Flurstücke 197-207 auf diese für den Gemeindeteil Neuwustrow typische, baulich vorgeprägte Grundstückstiefe in den Innenbereich einbezogen.

Im Übrigen wird durch die Einbeziehung der FS 197-207 in den Innenbereich die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gemeindeteils Neuwustrow in keiner Weise beeinträchtigt, zudem sie sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung befindet. Die mögliche Bebauungstiefe wird durch die Festsetzung einer 10m breiten SPE -Fläche gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB an der Grenze zum Außenbereich reduziert. Der räumliche Bezug zwischen Eingriffs- und Ausgleichsflächen wird damit deutlich gemacht. Diese Fläche soll zum Innenbereich gehören, um auf der Vollzugsebene die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umsetzen zu können. Als Ersatz sind für Bodenversiegelungen großkronige Laubbäume im Verhältnis von 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche zu pflanzen. Verwendet werden standörtlich geeignete heimische Baumarten in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 bis 14 cm oder stärker.

Auf dem Flurstück 195 werden die beiden historischen, ortsbildtypischen Hausbäume (Eschen mit Eiben) erhalten und deren Erhaltung festgesetzt. Damit und mit dem Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher kann zudem der Forderung der Fortentwicklung eines grünen Siedlungsrandes entsprochen werden, ohne eine ausreichende private Grundstücksnutzung zu gefährden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gemäß §34 (5) BauGB erfüllt.

### 3.2 Hinweise

Die Konzentration des Hochwasserschutzes auf bauliche Maßnahmen und wasserrechtliche Festsetzungen hat in der Vergangenheit zu einer Vernachlässigung der Vorsorge in überschwemmungsgefährdeten Gebieten geführt. Der Gemeindeteil Neuwustrow ist aufgrund seiner topografischen Lage hochwassergefährdet. Gemäß LEPro 2007 i. V. mit dem PEP B-B wird daher Hinweis darauf auf der Planzeichnung ergänzt:

Eine potenzielle Hochwassergefahr und vorsorgende Maßnahmen für extreme Hochwasserereignisse müssen demnach für den Gemeindeteil Neuwustrow berücksichtigt werden. Insbesondere sollen Nutzungen, die einen allein durch Hochwasser entstehenden Schaden noch erhöhen können, vermieden bzw. entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden (z.B. Lagerung wassergefährdender Stoffe, Rohstoffabbau).

Der Hinweis auf die Lage des Gemeindeteils in einer Kampfmittelverdachtsfläche wird ebenfalls auf der Planzeichnung vermerkt. Er ist auf der Vollzugsebene zu beachten, indem bei Verdacht im Baugenehmigungsverfahren eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist.

#### **4. Auswirkung der Satzung auf Natur und Landschaft**

Die Auswirkungen der Satzung auf Natur und Landschaft werden gemäß § 1a Abs.2 und 3 BauGB als „gesonderten Teil“ der Begründung dargestellt.

##### 4.1. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft

###### Lage im Raum und Naturraum

Das ca. 65,5 km<sup>2</sup> große Gemeindegebiet liegt im Naturraum des Oderbruchs und gehört damit zur naturräumlichen Großeinheit des Odertals. Das vor ca. 250 Jahren meliorierte Oderbruch ist heute eine überwiegend intensiv genutzte Agrarlandschaft. Reste naturnaher Auenkomplexe befinden sich nur noch im Deichvorland der Oder. Die Kreisstraße K 6412 führt von Altreetz nach Zollbrücke und ist Durchgangsstraße (Ratsstraße) in Neuwustrow. Eine beidseitige Bebauung mit Einfamilienhäusern und Hausgärten prägt das Ortsbild des ursprünglichen Straßendorfes. Außerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich flurbereinigte Ackerflächen.

###### Boden

Die Bodenverhältnisse im Oderbruch sind gekennzeichnet durch ein Auenlehm – Auentonmosaik mit nährstoffreichen und karbonathaltigen Böden. Die Bodenwertzahlen sind mit 50 bis 60 Bodenpunkten überdurchschnittlich hoch, so dass eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erfolgt. In Siedlungsgebieten sind anthropogene Vorbelastungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten. Als Ursachen sind vor allem menschliche Tätigkeiten wie Aufschüttungen, Ablagerungen, Abtragungen und Stoffeinträge zu nennen. Die Satzung ermöglicht eine potentielle Bebauung der Grundstücke, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Bei einer Ausweisung als Wohnbaufläche wäre nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von einer zulässigen maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. 0,2 Überschreitung auszugehen. Es kann also bei einer Gesamtfläche von etwa 10.200 m<sup>2</sup> eine maximale Baufläche bzw. versiegelte Fläche von 6.120 m<sup>2</sup> erwartet werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als erheblich und nachhaltig einzuschätzen und erfordern Kompensationsmaßnahmen.

###### Biotope, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Neuwustrow liegt in einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Der Ort wird geprägt durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Nebengebäuden und Gartenland. Die Ortslage ist relativ gut durchgrünt. Teilweise alter Baumbestand befindet sich an der Ratsstraße (K 4612), am Friedrichshofer Weg und auf einigen Privatgrundstücken. Die an den Siedlungsrändern vorhandenen Gehölzstreifen haben neben der ökologischen Funktion auch eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Verbal beschrieben wird nachfolgend die Biotopausstattung der in den künftigen Innenbereich einzubeziehenden Flurstücke (FS) Nr. 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197 und 207. Wie bereits dargelegt waren die Grundstücke noch bis vor wenigen Jahren bebaut. Die auffälligen Gebäude wurden in den neunziger Jahren abgerissen. Fundamente, ein Holzschuppen und Container sind noch vorhanden. Die

Grundstücke 194 bis 197 sind nicht eingefriedet und konnten begangen werden. Die übrige Fläche ist eingezäunt und daher nicht zugänglich. Auf der gesamten Fläche befinden sich Vegetationsmosaiken aus Strauchgruppen, Bäumen und Freiflächen. Vorhanden sind einige alte Solitärbäume (Eschen, Ulmen, Rosskastanie und Weide) sowie mehrere alte Obsthochstämme (Äpfel, Birnen, Pflaumen und Kirschen) aus der früheren bäuerlichen Nutzung (Obstgarten). Neben dem alten Baumbestand finden sich Jungwüchse von Bäumen (u.a. Esche, Weide) und verschiedene Gebüsche (Holunder, Schneebeere u.a.). Auf den gehölzfreien Brachflächen wächst eine üppige Staudenflur mit Nährstoffzeigern wie Große Brennnessel, Ackerkratzdiesel, Ackerwinde, Giersch und Landreitgras. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen bildet ein bis etwa 8 m breiter Gehölzstreifen heimischer Arten eine Abschirmung zum angrenzenden Acker. Eine detailliertere Biotoptypenkartierung mit Einzelbaumerfassung erfolgt nicht. Überschlägig wird für die Gesamtfläche die folgende Biotopverteilung geschätzt:

Alte Solitärbäume: etwa 12-15 Stück

Alte hochstämmige Obstbäume: etwa 25 – 30 Stück (kein zusammenhängender Bestand)

Gehölzgeprägte Biotope (Laubgebüsche, Hecken): etwa 3.500 m<sup>2</sup>

Gras- und Staudenfluren: etwa 6.700 m<sup>2</sup>

Biotopausprägungen die eindeutig dem Schutzstatus gemäß § 32 Brandenburgischen Naturschutzgesetz entsprechen, wurden auf der Fläche nicht festgestellt. Bezüglich der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erfolgten keine vertiefenden Bestandaufnahmen. Floristische Besonderheiten (u.a. Rote Liste Arten) wurden auf der zugänglichen Teilfläche nicht gefunden. Aus der Habitatausstattung lassen sich aber allgemeine Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Gebietes ziehen. Bei der Ortsbegehung Anfang Juli wurde eine relativ arten- und individuenreiche Avifauna festgestellt, u.a. mit Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Feldsperling, Gartengrasmücke, Goldammer, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Pirol, Ringeltaube, Singdrossel, Star, Stieglitz. Der lockere Gehölzbestand mit Altbäumen, Gebüschen und angrenzenden Freiflächen bietet offensichtlich gute Brut- und Nahrungsbedingungen für eine größere Anzahl von Vogelarten. Einige der alten Bäume (auch Obstbäume) haben Höhlungen die möglicherweise als Brutplätze genutzt werden. Baumhöhlen und Rindenspalten sind auch als potentielle Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet. Das mögliche Vorkommen siedlungsbewohnender Fledermausarten (u.a. Zwerg- und Breitflügelfledermaus) ist in alten Obstgärten zu erwarten.

Die künftige Wiederbebauung der Grundstücke bewirkt vor allem Verluste von Bäumen und Gebüschen sowie Auswirkungen auf die Tierwelt. Die Intensität der Auswirkungen richtet sich nach dem quantitativen Gehölzverlust, insbesondere auch dem Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruheplätze. In der gegenwärtigen Planungsphase kann aber noch keine konkrete Bilanz erfolgen. Hierfür fehlen projektbezogene Entwurfsunterlagen. Allgemein ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bauabsicht die biologische Vielfalt auf lokaler Ebene nachhaltig beeinträchtigt wird. Tierarten mit enger Bindung an den menschlichen Siedlungsraum sind relativ anpassungsfähig und dadurch in der Lage geeignete Ersatzlebensräume schnell zu besiedeln.

Auswirkungen auf den Baum- und Gehölzbestand, sowie Verluste potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten können durch Neupflanzungen und künstliche Nisthilfen kompensiert werden.

## Wasser

Die etwa 4 km südlich von Neuwustrow verlaufenden Alte Oder ist ein Hauptfließgewässer im Oderbruch. Die Stromoder bildet etwa 5 km weiter östlich die Grenze zum Nachbarland Polen. Kleinere Fließgewässer und Entwässerungsgräben sind im gesamten Oderbruch in größerer Anzahl vorhanden. Durch Ausbau und Begradigung ist der Zustand meist als naturfern anzusehen. Oberflächengewässer sind in Neuwustrow auf den potentiellen Baugrundstücken bzw. in deren Nähe nicht vorhanden, so dass Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Grundwasserverhältnisse sind relativ homogen mit geringen Flurabständen (< 5 m). Durch die tonigen Deckschichten ist das Grundwasser vor Stoffeinträgen gut geschützt. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist ca. 6 km entfernt am Wasserwerk Wriezen. Durch eine mögliche innerörtliche Wiederbebauung kommt es zu lokalen Bodenversiegelungen. Nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aber nicht zu erwarten, da die versiegelten Flächen lokal begrenzt sind, geringe Ausdehnung haben und das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird.

## Klima

Die klimatischen Verhältnisse zeigen einen deutlich kontinentaleren Einfluss. Die subkontinentale Prägung bewirkt eine geringe Jahresniederschlagssumme, höhere Sonneneinstrahlung und kältere Winter. Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

## Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Oderbruch wird geprägt durch einen intensiven Ackerbau auf fruchtbaren meliorierten Aueböden. Auf feuchteren Standorten erfolgt Grünlandnutzung, z. T. auch extensiv. Kennzeichnend für das flache und offene Oderbruch sind weite Blickbeziehungen mit großen Fernwirkungen. Strukturierende Landschaftselemente sind gehölzbestandene Gewässer und Verkehrswege sowie Feldgehölze und Siedlungen. Die Erhaltung von Gehölzbeständen hat eine große Bedeutung für das Landschaftsbild. Die möglichen baulichen Entwicklungen in Neuwustrow vervollständigen jedoch im gekennzeichneten Bereich das Bild einer geschlossenen Ortslage. Eingegrünte Grundstücke haben bei Ersatz möglicher Gehölzverluste daher keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Deshalb sind hier geeignete Maßnahmen zum Gehölzerhalt und zur Einpassung der Baukörper in das Landschaftsbild zweckentsprechend.

### 4.2. Auswirkungen auf Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und nach dem Naturschutzrecht ausgewiesene nationale Schutzgebiete befinden sich in mindestens 2 bis 4 km Entfernung von Neuwustrow und werden daher durch den Ergänzungsbereich nicht beeinflusst. In der Ortslage selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Nachfolgend die Schutzgebiete in räumlicher Nähe von Neuwustrow.

SPA – Gebiete: Die Ausweisung von europäischen Vogelschutzgebieten (SPA – Special Protection Area) erfolgte gemäß der Richtlinie 79/409/EWG (EG-Vogelschutz-Richtlinie). Die Richtlinie hat zum Ziel für sämtliche wild lebende heimische Vogelarten eine ausreichende Vielfalt und Flächengröße der Lebensräume zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Schutzgebiete dienen insbesondere der Erhaltung von Arten des Anhangs I und dem Schutz regelmäßig auftretender Zugvogelarten in ihren Vermehrungs-, Rast-, Mauser- und



Überwinterungsgebieten. Die Vogelschutzgebiete sind Bestandteil des kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung Natura 2000.

SPA Gebiet (Vogelschutzgebiet) „ Mittlere Oderniederung“, Natura Nr. DE 3453-422

Lage ca. 2 km östlich von Neuwustrow überwiegend im Deichvorland der Oder, Schutzgebietsfläche etwa 31.717 ha.

FFH – Gebiete: Die Ausweisung von FFH - Gebieten erfolgte gemäß der Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft, einem Instrumentarium zum umfassenden Schutz der Lebensraum- und Artenvielfalt in Europa. Die FFH – Gebiete sind Bestandteile des kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“. Ziel des Schutzgebietssystems ist die dauerhafte Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung und Habitate der europaweit zu schützenden Tier- und Pflanzenarten. Im Anhang I der FFH – Richtlinie sind die bedeutenden Lebensraumtypen aufgeführt, Anhang II enthält die europaweit zu schützenden Tier- und Pflanzenarten.

FFH Gebiet „Oder Neiße Ergänzung“, EU-Nr. DE 3553-308

Lage 3 km südlich von Neuwustrow an der Alten Oder, Schutzgebietsfläche 2.937 ha.

Besonders zu schützende Arten: Biber, Fischotter, Rotbauchunke, Rapfen, Steinbeißer, Weißflossiger Gründling, Fluss-Neunauge, Bach-Neunauge, Schlammpeitzger, Meer-Neunauge

Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung: Natürliche eutrophe Seen, Flüsse der planaren Stufe, Flüsse mit Schlamm-bänken, Kalk-Trockenrasen, Feuchte Hochstaudenfluren, Magere Flachland Mähwiesen, Auen-Wälder

FFH Gebiet „Oderwiesen Neurüdnitz“, EU-Nr. DE 3151301

Lage ca. 4 km Östlich von Neuwustrow im Deichvorland der Oder, Schutzgebietsfläche 1.037 ha

Besonders zu schützende Arten: Biber, Fischotter, Flussneunauge, Flussmuschel, Rapfen, Rotbauchunke, Schlammpeitzger, Steinbeißer

Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung: Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer, Natürliche eutrophe Seen, Flüsse der planaren Stufe, Flüsse mit Schlamm-bänken, Trockene kalkreiche Sandrasen, Kalk-Trockenrasen, Feuchte Hochstaudenfluren, Brenndolden-Auenwiesen, Magere Flachland-Mähwiesen

Naturschutzgebiete: NSG „Oderwiesen Neurüdnitz“, Lage ca. 4 km östlich von Neuwustrow im Deichvorland der Oder, Schutzgebietsfläche 772 ha

Landschaftsschutzgebiete: LSG „Deichgebiet der Alten Oder von Güstebieser Loose bis Wriezen“ im Verfahren, Lage ca. 4 km südlich von Neuwustrow an der Alten Oder, Schutzgebietsfläche 386 ha.

Auswirkungsprognose:

Die beabsichtigte Wiederbebauung einer Lücke im vorhandenen Siedlungsgebiet von Neuwustrow lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Schutzzweck der o.g. Gebiete erkennen. Das Vorhaben ist räumlich eng auf Neuwustrow begrenzt und

beeinträchtigt keine besonders zu schützenden Arten oder Lebensräume. Die Schutzgebiete befinden sich in ausreichendem räumlichem Abstand vom Vorhabensgebiet.

#### 4.3. Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Die wohnbauliche Entwicklung des gegenwärtig unbebauten Bereiches in der Ortsmitte von Neuwustrow verfestigt den Ortskern und befördert eine geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur. Für die künftigen Bewohner wird sich die Wohnqualität verbessern. Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Gesundheit sind nicht feststellbar.

#### 4.4. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der angestrebten baulichen Entwicklung nicht betroffen.

#### 5. Eingriffs- Ausgleichbilanz

Eingriffssituation und Kompensationsbedarf der mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in der folgenden Tabelle gegenübergestellt.

Der potentielle Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf werden hier nur überschlägig ermittelt. Eine konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanz kann erst erfolgen, wenn in nachgeordneten Verfahren konkrete Bauantragsunterlagen vorliegen.

Eingriffssituation	Vermeidung bzw. Kompensationsmaßnahmen
Potentielle Bodenversiegelung von max. 6.120 m <sup>2</sup>	Ausgleich beeinträchtigter Bodenfunktionen durch Entsiegelung einer gleichwertigen Fläche (max. 6.120 m <sup>2</sup> ) außerhalb des Plangebietes. Alternativ können im Gemeindegebiet auch Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahme im Verhältnis von 1 Baum je 50 m <sup>2</sup> versiegelter Fläche vorgenommen werden. Potentiell geeignete Pflanzstandorte befinden sich beispielsweise in der Ratsstraße (Lückenpflanzung ca. 8 bis 10 Bäume) und am Friedrichshofer Weg (ca. 18 bis 20 Bäume als Lückenbepflanzung).
Potentieller Verlust von Laubbäumen in nicht quantifiziertem Umfang	Pflanzung von Hochstämmen heimischer Laubbaumarten im Kompensationsverhältnis von etwa 1:1 bis 1:5 (je nach Stammdurchmesser und Vitalität der zu entnehmenden Bäume). Potentielle Pflanzstandorte für etwa 30 Bäume befinden sich am Schwarzen Weg.
Potentieller Verlust von hochstämmigen Obstbäumen in nicht quantifiziertem Umfang	Pflanzung von Hochstämmen alter regionaler Obstsorten im Kompensationsverhältnis von etwa 1:1 bis 1:3 (abhängig von Stammdurchmesser und Vitalität) auf den jeweiligen Grundstücken.

Potentieller Verlust von gehölzgeprägten Biotopen in nicht quantifiziertem Umfang	Eingriffsminderung durch Erhaltung des nördlichen Gehölzstreifens entlang der Ackerkante. Anlage gleichwertiger Gebüsche und Hecken auf den jeweiligen Grundstücken und am Schwarzen Weg im Kompensationsverhältnis von etwa 1:1.
Potentielle Störungen besonders geschützter Tierarten (Vögel und Fledermäuse) in der Brut- und Fortpflanzungszeit.	Zur Vermeidung von Störungen müssen Baufeldfreimachung und die Ausführung von Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zwischen 16. September bis 14. März erfolgen. Verluste von Gelegen und Jungtieren werden vermieden.
Lokale Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Verringerung der Infiltrationsfläche	Eingriffsminderung durch Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken

#### 4.6. Festsetzungen (gültig im Ergänzungsbereich gem. § 34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB)

Mit den unter Punkt 1-5 beschriebenen Auswirkungen werden folgende Festsetzungen begründet:

- 1 Als Ersatz für Bodenversiegelungen werden großkronige Laubbäume im Verhältnis von 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt in der festgesetzten SPE Fläche. Verwendet werden standörtlich geeignete heimische Baumarten in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 bis 14 cm oder stärker.
2. Auf dem Flurstück 195 sind die beiden historischen Hausbäume (Eschen mit Eiben) zu erhalten.

#### 4.7. Zusammenfassung

Die Abrundung des Innenbereiches von Neuwustrow hat potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Zu erwarten sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung sowie Verluste von Bäumen und Gebüsch, verbunden mit Brutplatzverlusten. Diese Auswirkungen können durch Entsiegelungen und/oder Pflanzungen kompensiert werden. Die Baumpflanzungen bewirken multifunktional auch Aufwertungen des Landschaftsbildes und der Biotopfunktion. Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter sind nicht erheblich. Auswirkungen auf Schutzgebiete bestehen nicht.