



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

Gemeinde Oderaue, OT Altreetz

Begründung

(Satzung)

Stand: Oktober 2015

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE ODERAUE, OT ALTREETZ	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	5
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 (Fl.):	7
6.4	Eingriffsfeststellung und -bewertung	8
6.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)	9
6.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) für die Erweiterungsfläche	10
7	IMMISSIONSSCHUTZ	11
8	DENKMALSCHUTZ	12
8.1	Bodendenkmale	12
8.2	Baudenkmale	12
9	KAMPFMITTEL	12
10	WASSERWIRTSCHAFT	12
11	ABFALLWIRTSCHAFT	13
12	NATURSCHUTZ	13
13	TRINKWASSERVER-, ABWASSERENTSORGUNG	13
14	HINWEISE	13

1 Begründung der Satzung der Gemeinde Oderaue, OT Altreetz

zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Altreetz 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 Ortsteil Altreetz eine Satzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Fassung von März 1992 vor.

Durch die Gemeinde Oderaue wurde am 02.03.2015 beschlossen, für den Ortsteil Altreetz eine Klarstellungssatzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB), verbunden mit einer Ergänzungssatzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Altreetz 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.

Bei der Ergänzungsfläche E1 handelt es sich um die Einbeziehung von Grundstücken auf der anderen Seite einer einseitig bebauten Straße und bei der Ergänzungsfläche E2 um einen Teil einer Außenbereichsfläche im Innenbereich im Ortszentrum.

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.

Mit der Umsetzung der Maßnahme Vorhaben- und Erschließungsplan „Am alten Sportplatz“ und der Verdichtung der Bebauung in den bisherigen Innenbereichsflächen ist der OT Altreetz an die Grenzen der Möglichkeiten für die Ansiedlung Bauwilliger gelangt. Der Ortsteil Altreetz ist durch eine Reihe von Angeboten sehr interessant. Ständige Nachfragen nach Bauland müssen derzeit abschlägig beantwortet werden, so dass insbesondere junge Familien sich nicht mehr im OT Altreetz 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 Innen- und Abrundungssatzung des Ortsteiles Altreetz vorgegebenen Grenzen.

Abweichend davon wurden folgende, in der Planunterlage dargestellte, bereits mit Zweckbestimmungen versehene und genutzte Flächen einbezogen:

1. Oderbruchzoo mit Spielplatz (Flurstücke 162, 681, 682 683 und 684 der Flur 1)
gekennzeichnet nach Planzeichenverordnung (PlanzV) als Grünfläche, Zweckbestimmung Oderbruchzoo und Spielplatz
2. Friedhof (Flur 1, Flurstücke 227, 228 und 229) gekennzeichnet nach PlanzV als Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof
3. Sportplatz (Flur 1, Flurstücke 4/1, 25, 623 und 768) gekennzeichnet nach PlanzV als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz.

Bei der Fläche des Oderbruchzoos mit Spielplatz handelt es sich um einen in der Liste zoologischer Gärten in Deutschland eingetragenen Zoo, welcher mit seinem Wirtschaftshof, dem Behindertendorf und dem Spielplatz ein vorhandenes Ensemble darstellt, welches als Innenbereich mit entsprechender Zweckbestimmung in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich aufgenommen wurde.

Bei der Fläche des Friedhofes handelt es sich ebenfalls um eine Bestandsfläche, welche mit der Trauerhalle sowie den Einfriedungen mit entsprechender Zweckbestimmung in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich aufgenommen wurde.

Ebenfalls wurde die Fläche des Sportplatzes mit der vorhandenen Bebauung sowie den vorhandenen Sportanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich aufgenommen.

Innerhalb der festgesetzten Grenzen des Klarstellungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Abweichend von der rechtskräftigen Innen- und Abrundungssatzung des Ortsteiles Altreetz wurden folgende Flächen herausgenommen:

1. südöstlicher Bereich in der Nähe der landwirtschaftlichen Anlagen (Flur 1, Flurstücke 156 teilweise, 232 teilweise und 233 teilweise)
2. westlicher Bereich (alte Gärtnerei) Flurstück 616

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

Die mit einer Kreuzschraffur dargestellten Flächen

E1 (bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 449/1, 449/2 und 445 der Flur 1)

E2 (bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 470/3 und 789 der Flur 1) und

E3 (bestehend aus Flurstück 11 der Flur 1) stellen unbebaute Flächen im Außenbereich dar, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind.

Bei der Fläche E1 handelt es sich um eine im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Spiegelung und Arrondierung). Die Fläche ist durch die Bahnhofstraße (K 6412) verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Tiefe der Erweiterungsfläche nimmt im Westen die Tiefe der bislang rechtskräftigen Innen- und Abrundungssatzung und in der Klarstellungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsfläche auf und behält diese Richtung Osten bei.

Bei der Fläche E2 handelt es sich um eine ebenfalls im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Fläche E2 ist ein Teil des bisherigen Außenbereichs im Innenbereich (gefangene Außenbereichsfläche). Die Fläche ist durch die Freienwalder Straße verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Bei der Fläche E3 handelt es sich um eine im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Fläche, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Arrondierung). Die Fläche ist durch die Freienwalder Straße (L 28) verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5 Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Oderaue hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Ergänzungsflächen sind dem Nachverdichtungspotenzial der Innenentwicklung gemäß Begründung des Plansatzes 4.5 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) zuzurechnen und die Einbeziehung dieser Flächen entsprechen dem Plansatz 4.5, Abs. 1, des LEP B-B, der eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung nichtzentraler Orte ermöglicht. In der Begründung des LEP B-B wird dazu ausgeführt:

„Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 3 und 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen

- im Bereich verbindlicher Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,
- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten,
- **im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen,**
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB,
- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind.

Das zusätzliche Entwicklungspotenzial steht den Gemeinden insbesondere dann zur Verfügung, wenn der Eigenbedarf der Gemeinde im Rahmen der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung (vgl. hierzu auch Plansatz 4.1 (G)) nicht abgedeckt werden kann.“

Die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) und der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB eingeholt. Es wurde von der GL mit Schreiben vom 14.08.2015 festgestellt, dass der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Altreetz mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

6 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Die Ergänzungsflächen E1, E2 und E3 befinden sich außerhalb nationaler und europäischer Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Oder-Neiße Ergänzung“ rund 2,5 km westlich der Ergänzungsfläche E3.

6.2 Naturräumliche Standortbewertung

Die Ergänzungsfläche E1 befindet sich am östlichen Ortsrand von Altreetz. Die Ergänzungsfläche E2 liegt im nördlichen Ortskern von Altreetz. Die Ergänzungsfläche E3 befindet sich im nordwestlichen Ortsrand von Altreetz.

E1 befindet sich in der Gemarkung Altreetz in Flur 1 und umfasst Teile der Flurstücke 445, 449/1 und 449/2. Die Fläche E1 hat eine Größe von insgesamt 5.324 m². Sie befindet sich am östlichen Ortsrand von Altreetz und ist zum Großteil durch Intensivacker geprägt.

E2 befindet sich in der Gemarkung Altreetz in Flur 1 und umfasst Teile der Flurstücke 470/3, und 789. Die Fläche E2 hat eine Größe von insgesamt 4.845 m². Sie befindet sich im nördlichen Zentrum des Siedlungsbereiches von Altreetz und stellt sich als eine von Privatgrundstücken eingefasste Freifläche (Scherrasen) dar. Im westlichen Randbereich sind flächige Gehölzstrukturen vorzufinden.

E3 befindet sich in der Gemarkung Altreetz in Flur 1 und umfasst das Flurstück 11. Die Fläche E3 hat eine Größe von insgesamt 1.097 m². Sie befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Altreetz und ist durch Frischwiese sowie vereinzelt Straßenbäumen geprägt.

Naturraum

Der Siedlungsraum von Altreetz und damit die Ergänzungsflächen E1, E2 und E3 befinden sich im Naturraum Odertal (nach Landschaftsprogramm Brandenburg). Die Ortschaft befindet sich in der Landschaftseinheit der Ostbrandenburgischen Platte und darin in der Teileinheit Odertal.

Bodenverhältnisse

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK) befindet sich die Ergänzungsfläche E1 im Übergangsbereich von Vega-Gleyen, z.T. pseudovergleyt aus Auenlehm oder -schluff über Auensand im Osten sowie Vega-Gleyen und Gley-Vegen überwiegend aus Auenlehmsand über Auensand im Westen. Die Ergänzungsflächen E2 und E3 liegen vollständig im Bereich von Vega-Gleyen und Gley-Vegen überwiegend aus Auenlehmsand über Auensand.

Der Großteil der Erweiterungsfläche E1 wird als Ackerland genutzt. Im Bereich dieser intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die 4.872 m² (ca. 91,5 % der Erweiterungsfläche) umfassen, ergeben sich regelmäßige Bodenbearbeitungen sowie Nährstoffeinträge. Im südwestlichen Randbereich der Fläche E1 befindet sich darüber hinaus ein Wohngrundstück mit Zuwegung. Die innerhalb der Fläche E1 gelegenen Bereiche sind überwiegend unversiegelt, jedoch teilweise stark verdichtet. Sie umfassen eine Fläche von insgesamt 410 m² (ca. 7,7 % der Erweiterungsfläche). Dazu kommen Versiegelungen in Form einer Garage auf dem Grundstück auf einer Fläche von 42 m² (ca. 0,8 % der Erweiterungsfläche).

Auf der Erweiterungsfläche E2 findet sich im zentralen Bereich eine mit Scherrasen und vereinzelt Gehölzen bestandene Freifläche. Diese wird im Westen von flächigen Gehölzen (Baumgruppe, Laubgebüsch) flankiert. Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens sind auf der Fläche E2 nicht zu verzeichnen.

Die Erweiterungsfläche E3 ist mit Frischwiese bestanden. Entlang der L28 finden sich drei Straßenbäume mittleren Alters. Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens sind auf der Fläche E3 nicht zu verzeichnen.

Wasser

Innerhalb der drei Ergänzungsflächen kommen keine Oberflächengewässer vor. Etwa 240 m nordwestlich der Fläche E3 befindet sich der Körsteteich. Weitere Gewässer in räumlicher Nähe zu den Ergänzungsflächen sind nicht vorhanden.

Die Ortschaft Altreetz weist Geländehöhen von rund 7 m ü. NHN auf. Ausgehend von den Angaben der Hydrogeologischen Karte Brandenburgs für den weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter (GWL 1.1) kann die Lage des Grundwasserspiegels in Altreetz bei 0 m bis 3 m ü. NHN angenommen werden. Daraus resultiert für die drei Erweiterungsflächen ein Grundwasserflurabstand von ca. 4 m bis 7 m.

Aufgrund des geringen (E1) bzw. fehlenden (E2, E3) Versiegelungsgrades kann auftretendes Niederschlagswasser in den drei Erweiterungsflächen weitgehend ungestört versickern. Es ergeben sich keine anthropogenen Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung.

Klima / Luft

Altreetz ist in allen Himmelsrichtungen von weitläufigen, ausgeräumten Ackerflächen umgeben. Der Luftaustausch zwischen der Ortschaft und den umliegenden Bereichen ist nahezu ungehindert. Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg gehört der Betrachtungsraum zum Sicherungsbereich von Freiflächen, die für die Durchlüftung von besonderer Bedeutung sind. Im unmittelbaren Betrachtungsraum erfährt das Schutzgut geringe Beeinflussungen, die durch den Straßenverkehr (Lärm und Luftschadstoffe) hervorgerufen werden. Insgesamt weisen die Erweiterungsflächen E1, E2 und E3 einen guten Schutzgutzustand auf.

Landschaftsbild

Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg gehört der Betrachtungsraum zum Landschaftstyp Altreetz. Dessen Entwicklungsziel ist die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters. Es ist eine kleinteiligere Flächengliederung und eine stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen anzustreben.

Die Flächen E1 und E3 sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weisen einen Offenlandcharakter im Siedlungsrandbereich aus. Die Fläche E2 stellt sich als offene Scherrasenfläche (Freifläche) inmitten bebauter Bereiche (Wohngrundstücke) dar. Eine Beeinträchtigung geht hierbei von der angrenzenden Gartenbrache mit auffälligem Gehöft im Süden aus.

Fauna

Die Erweiterungsflächen E1, E2 und E3 besitzen für wildlebende Tiere nur eine geringe Bedeutung. Die intensive ackerbauliche Nutzung der Fläche E1 reduziert die Eignung für wildlebende Tiere erheblich. Zusätzlich werden diese durch die unmittelbare Straßennähe (Barriere, Lärm etc.) beeinträchtigt.

Die Fläche E2 unterliegt im Bereich des Scherrasens und der angrenzenden genutzten Grundstücke regelmäßigen Störungen. Zudem besteht in diesen Bereichen für bodengebundene Tiere aufgrund der vorhandenen Zäunungen eine erhebliche Barrierewirkung. Potenziell geeignet als Lebensraum für Vögel und bei entsprechendem Vorkommen von Höhlungen für Fledermäuse sind die flächigen Gehölze (Bäume und Sträucher) im Westen sowie eine angrenzende Gartenbrache südlich der Erweiterungsfläche.

Die Fläche E3 ist aufgrund der regelmäßiger Mahd und der unmittelbaren Straßennähe für wildlebende Tiere nur von geringer Bedeutung. Potenziell geeignet als Lebensraum für störungsunempfindliche Vögel sind die vorhandenen Straßenbäume.

6.3 Biototypen, Vegetation auf den Flächen (Fl.):

Die Kartierung nach der Brandenburger Biotopkartieranleitung im Mai 2015 ergab folgende Biotope und Flächenanteile.

Fläche E1 (5.234 m²)

Biototyp

09130	Intensivacker
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten
12650	Weg

Flächengröße

4.872 m ²
328 m ²
124 m ²

Fläche E2 (4.845 m²)

Biototyp		Flächengröße
05160	Scherrasen (z.T. mit Ziergehölzen)	4.516 m ²
07102	Laubgebüsch	50 m ²
07152	Solitärbaum (Stammumfang >60 cm)	3 Stück
07153	einschichtige oder kleine Baumgruppe	279 m ²

Fläche E3 (1.097 m²)

Biototyp		Flächengröße
05112	Frischwiese	1.097 m ²
07152	Solitärbaum (Stammumfang >60 cm)	3 Stück

Im Bereich der Ergänzungsflächen E1, E2 und E3 befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope.

6.4 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 Haushaltes 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.

Schutzgut Boden

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

Eingriffsbewertung: Flächen E1, E2 und E3 **hoch** (geringer bzw. kein bestehender Versiegelungsgrad)

Schutzgut Grundwasser

- Reduzierung der Versickerungsfläche durch Überbauung
- Eingeschränkte Versickerung auf Teilflächen durch Teilversiegelung
- Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bautätigkeit

Eingriffsbewertung: Fläche E1, E2 und E3 **mittel** (geringer bzw. kein bestehender Versiegelungs- und Verdichtungsgrad)

Schutzgut Oberflächengewässer

- **keine** Beeinträchtigung aufgrund des großen Abstands zu Oberflächengewässern

Schutzgut Klima / Luft

- Reduzierung der Durchlüftung durch den Bau von Gebäuden
- erhöhter Ausstoß von Luftschadstoffen bei Ansiedlung emittierender Gewerbes
- Veränderung der Mikroklimas durch Versiegelung

Eingriffsbewertung: Flächen E1, E2 und E3 **mittel** (geringer bzw. kein bestehender Versiegelungsgrad)

Schutzgut Landschaftsbild

- Verdichtung der Bebauung durch Schließen von Baulücken/Freiflächen

Eingriffsbewertung: Fläche E1 und E3 **gering** (Ausdehnung des Siedlungsrandes)
Fläche E2 **keine** Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes

Schutzgut Fauna

- Verlust von potenziellen Niststätten und Quartieren für Brutvögel und Fledermäusen durch Beseitigung von Gehölzen (potenzielle Höhlenbäume)
- die mit der Bautätigkeit verbundenen vorübergehenden Störwirkungen lassen aufgrund der Lage im Siedlungsbereich bzw. am Siedlungsrand und einer damit verbundenen erhöhten Störungstoleranz der vorkommenden wildlebenden Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten

Eingriffsbewertung: Fläche E1 **gering**
Fläche E2 **mittel** (Gehölze und angrenzende Gartenbrache)
Fläche E3 **mittel** (Straßenbäume)

Schutzgut Vegetation/Biotope

- Anlagebedingter Verlust von Boden und Vegetation als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überbauung und Versiegelung
- Anlagebedingter Verlust von Gehölzen im Bereich der Ergänzungsfläche E2
- Anlagebedingter Verlust von Straßenbäumen im Bereich der Ergänzungsfläche E3 möglich

Eingriffsbewertung: Fläche E1 **gering**
Fläche E2 und E3 **mittel**

6.5 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 ist mit teildurchlässigen Befestigungsarten (Ökopflaster, Rasengitterplatten, Kieswege o. ä.) herzustellen.
- V2 Niederschlagswasser ist von versiegelten Flächen abzuleiten und einer freien Versickerung zuzuführen.
- V3 Erhalt und Schutz von Bäumen und Gebüschstrukturen durch gehölzerhaltende Planung der Bebauung und Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Baubedingte Beeinträchtigungen des Stammes und der Wurzeln sind zu vermeiden. Die Wurzelbereiche der Bäume dürfen nicht durch Maschinen und/oder Materiallagerung verdichtet werden.
Es sind die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oderaue zu beachten.
- V4 Bei der Beseitigung von Gehölzen, insbesondere von Höhlenbäumen, sind diese auch außerhalb der Vegetationsperiode auf die Besiedelung durch Tiere zu untersuchen.
- V5 Eingrünung des Außenrandes der Erweiterungsflächen E1 und E3 zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

6.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) für die Erweiterungsfläche

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 Überbauungs- und Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Dauerhafte Abgrabungen bzw. Überschüttungen sind im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.
- A/E 2 Ist eine Entsiegelung nicht möglich, ist die Überbauungs- und Versiegelungsfläche durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.

Je 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche / je 120 m² dauerhafte Abgrabung bzw. 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, Scheinzypressen (*Chamaecyparis*), Bastardzypressen und Lebensbäumen (*Thuja*) wird als Ausgleich nicht angerechnet.

Pflanzlisten

Auf den Grundstücken sind u. a. Obstbäume zur Pflanzung vorzusehen. Es 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.

Pflanzliste für heimische, standortgerechte Laubbäume

- *Acer campestre* – Feldhahorn
- *Acer platanooides* – 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

Pflanzliste 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* – Gemeinder Schneeball

A/E 3 Die Beseitigung von Bäumen ist nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oderaue auszugleichen. 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 Pflanzliste der Maßnahme A/E 2.

A/E 4 Bei Beseitigung von Höhlenbäumen 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.

7 Immissionsschutz

Die Bestandsanalyse ergab, dass durch die Erweiterungsflächen E1 bis E3 keine an emittierende Nutzung heranrückende Bebauung entsteht. Die Situation im Bestand steht den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen der Ergänzungsflächen nicht entgegen.

8 Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmale

1. Im Satzungsbereich sind Bodendenkmale bekannt:

- Flur 1 Siedlung Bronzezeit 60014
- Flur 1 Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter 60015

Diese wurden aus dem Flächennutzungsplanentwurf nachrichtlich übernommen und nach Präzisierung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum dargestellt. Auf Grund ihrer Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg stehen diese Bodendenkmale unter Schutz (§ 8 BbgDSchG) und sind zu erhalten (§§ 12, Abs. 1, 13, Abs. 1 BbgDSchG) - und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone (§ 14 BbgDSchG).

2. Erdbewegende Maßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung von Neubauten und der Verlegung von Versorgungseinrichtungen, stellen Veränderungen und Maßnahmen an den Bodendenkmalen dar. Sie bedürfen einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises (§ 15, Abs. 1 und 4 BbgDSchG). Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte der Fläche bzw. der Veranlasser der Maßnahme unterliegt nach § 15, Abs. 3 BbgDSchG, der Verpflichtung, diese Veränderungen an den Bodendenkmalen zu dokumentieren.

3. Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen. Dies ist bei entsprechenden terminlichen und finanziellen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Kosten für eine archäologische Dokumentation regelmäßig minimieren lassen, wenn Bodeneingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.

8.2 Baudenkmale

Im Bereich der Klarstellungssatzung befinden sich 8 Baudenkmale:

1. „Dorfkirche“ Am Dorfplatz Nr. 5;
2. „Postgebäude“, Bahnhofstraße 9;
3. „Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude“, Freienwalder Straße 14;
4. „Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude und Durchfahrtsscheune“, Friedensstraße 14;
5. „Hofanlage mit Wohnhaus“, Friedensstraße 16;
6. „Landambulatorium“, Wriezener Straße 9;
7. „Landwarenhaus“, Am Dorfplatz 2;
8. „Spritzenhaus“, Am Dorfplatz 4,
welche in der Planzeichnung nach PlanzVO gekennzeichnet wurden.

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 OT Altreez werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet dieser Aspekt ist bei

geplanten Bebauungen 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

Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich weiterer Erschließungsmaßnahmen.

Gemäß §§ 4, 31 (1) BbgAbfBodG und § 47 KrWG sind im Rahmen der Planungsphase auf den Flächen festgestellte Aufschüttungen/Ablagerungen, bei Eingriffen in den Boden festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen

12 Naturschutz

Es werden keine naturschutzfachlichen oder naturschutzrechtlichen Bedenken geltend gemacht.

13 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung

Die Ortslage des Ortsteils Altreez wird über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Ebenfalls besteht eine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers. Die Entsorgung fungiert im Trennsystem, wobei das Ableiten des Regen- und Oberflächenwassers nicht in den Zuständigkeitsbereich des Ver- und Entsorgers, dem Trink- und Abwasserverband Oderbruch – Barnim (TAVOB), fällt.

Beim Ergänzungsbereich E1 ist die Erschließungsmöglichkeit entsprechend Satzung gegeben. Wichtig: hier ist zu berücksichtigen, dass die Trinkwasserleitung DN 200 PVC mit der Priorität als Teil des Oderbruchverbundsystems auf dem Grundstück, tangierend zur Bahnhofstraße (K 6412) verläuft.

Diese Leitung wurde gemäß § 9 GBBerG gesichert und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des TAVOB unter AZ: 67/W2/5100/Ar/01/09 1558/09 eingetragen.

Der Ergänzungsbereich E2 befindet sich im hinterliegenden Bereich der Freienwalder Str. und Daniel-Thaer-Str. und liegt ca. 50 m von der zentralen Ver- und Entsorgungsleitung entfernt.

Die Möglichkeit zum Anschluss ist zu Lasten der Eigentümer/ Anschlussnehmer gegeben.

Für die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung der Bebauungsgebiete sind dem TAVOB Anträge mit den benötigten Bedarfswerten in l/s bzw. m³/h sowie entsprechende Planunterlagen zu übergeben.

Die Erschließung erfolgt im Auftrag und zu Lasten der Vorhaben in Abstimmung mit dem TAVOB.

Hierfür werden nach Antragstellung und gemäß Satzung TAVOB: Baukostenzuschüsse, Anschlussbeiträge und Herstellungskosten berechnet.

14 Hinweise

Untere Wasserbehörde

Bei Flächenbefestigungen und -versiegelungen sowie der Regenwasserentsorgung wird auf die Forderungen des § 54 Abs. 3 und 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. 1 2012 S. 1)) verwiesen, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigenden Maßnahmen nur

soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5, Abs. 2, Satz 1, des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2011 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten 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.

Gefährdung durch Hochwasser

Der OT Altreetz befindet sich im Risikobereich Hochwasser, bei einem HQextrem der Oder kann es zu einer Überflutung kommen.

Die konkrete Gefährdung kann den durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) veröffentlichten Gefahren- und Risikokarten entnommen werden.