



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

Gemeinde Oderaue, OT Neureetz

Begründung

(Satzung)

Stand: Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE ODERAUE, OT NEUREETZ	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
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
6	BEWERTUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	5
7	DENKMALSCHUTZ	11
7.1	Bodendenkmale	11
7.2	Baudenkmale	11
8	KAMPFMITTEL	11
9	WASSERWIRTSCHAFT	11
10	ABFALLWIRTSCHAFT	12
11	NATURSCHUTZ	12
12	TRINKWASSERVER-, ABWASSERENTSORGUNG	12

1 Begründung der Satzung der Gemeinde Oderaue, OT Neureetz

Die Satzung dient der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Neureetz 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 Neureetz eine Satzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in der Fassung von März 1992 (genehmigt am 02.02.1993) vor.

Durch die Gemeinde Oderaue wurde am 25.01.2016 beschlossen, für den Ortsteil Neureetz eine 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neureetz 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 Ergänzungsfläche E1 (Flurstücke 36 – 39 der Flur 2, Gemarkung Neureetz) soll Einfamilienhausvorhaben und Nebengebäuden als südlicher Gemeindeabschluss in der Straße Königlich Reetz 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 Ortsteil Neureetz 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 Ortsteil Neureetz 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 Neureetz vorgegebenen Grenzen auf aktueller Kartengrundlage.

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 den Flurstücken 36-39 der Flur 2, Gemarkung Neureetz) 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 (ca. 2.490 m²), für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Spiegelung und Arrondierung). Die Fläche ist durch die Landesstraße L28 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsfläche auf und behält diese Richtung Osten nahezu bei.

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 entwicklungs-fähig 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 entwicklungs-fähig 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. Beide hatten keine Einwände.

6 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Die Ergänzungsfläche E1 befindet sich außerhalb nationaler oder europäischer Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Mittlere Oderniederung“, etwa 1,6 km nördlich Neureetz.

6.2 Naturräumliche Standortbewertung

Die Flurstücke 36 – 39 in der Flur 2, Gemarkung Neureetz, aus denen sich die Ergänzungsfläche E1 zusammensetzt, befindet sich im südlichen Siedlungsteil von Neureetz, südlich der Straße Königlich Reetz. Die insgesamt 2.490 m² große Fläche wird für Nutzgärten (Grabeland) und als Dorfanger ähnliche Grünfläche genutzt.

Naturraum

Der Siedlungsraum von Neureetz und damit die Ergänzungsfläche E1 befindet sich im Naturraum Odertal (nach Landschaftsprogramm Brandenburg) und darin wiederum in der Untereinheit Oderbruch.

Bodenverhältnisse

In Auswertung der Bodenübersichtskarte für das Land Brandenburg (BÜK300) ergibt sich für die Ergänzungsfläche das Vorkommen von Vega-Gleyen aus Auenlehmsand über Auensand. Der gesamte Siedlungsteil entlang der Straße Königlich Reetz wurde auf diesem Bodentyp errichtet. Gegenüber den auf den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen des Oderbruchs dominierenden Vega-Gley-Pseudogleyen aus Auenton, besitzt der Boden in Neureetz aufgrund der sandigen Substrate eine höhere Durchlässigkeit für Wasser. Damit ist er zwar aufgrund der geringen Feldkapazität (Wasserbindevermögen) weniger gut für die Landwirtschaft geeignet, dafür aber günstiger für die Errichtung baulicher Anlagen.

Die Ergänzungsflächen werden derzeit als Grabeland sowie als innerörtliche Grünanlage genutzt. Die Bodenverhältnisse sind damit insbesondere im Oberboden verändert (Nährstoffanreicherung, häufige Bodenumlagerungen), jedoch insgesamt in einem günstigen Zustand. Im straßenseitigen Bereich des Flurstückes 39 ist der Boden auf etwa 115 m² durch häufiges Befahren und Befestigung mit Schotter stark verfestigt und weitgehend vegetationslos.

Wasser

Oberflächengewässer kommen in der Ergänzungsfläche nicht vor. Die nächstgelegenen Gewässer sind zwei Entwässerungsgräben (Neureetzgraben in einer Entfernung von ca. 480 m in südwestlicher Richtung und ein namenloser Graben in einer Entfernung von ca. 430 m in nordöstlicher Richtung).

Im Landesinformationssystem zu Grundwassermessstellen wird die Lage der Grundwasserisohypse im Bereich von Neureetz mit 2,0 m ü. NHN angegeben. Bei Geländehöhen zwischen 3,5 m und 4,5 m ü. NHN ergeben sich Grundwasserflurabstände von 1,5 m bis 2,5 m für die Ergänzungsfläche. 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.

Klima / Luft

Neureetz ist in die weiträumige offene Agrarlandschaft des Oderbruchs eingebettet. Die Luftaustauschsituation ist sehr gut und wird im Landschaftsprogramm Brandenburg als zu sichern ausgewiesen.

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 liegt Neureetz im Landschaftssubtyp Altreeetz. Das Landschaftsbild in dieser Region besitzt nach Landschaftsprogramm Brandenburg einen Eigencharakter, der zu pflegen und zu verbessern ist. Dazu gehört insbesondere die Pflege und Entwicklung der Fließgewässer im Zusammenhang mit ihrer Umgebung, das Erreichen einer kleinteiligeren Flächengliederung sowie die stärkere Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen.

Siedlungsschwerpunkt entlang der Straße Königlich Reetz sind die nördlich gelegenen Flächen. Dem gegenüber werden die Bereiche südlich der Straße überwiegend als nicht umzäunte Nutzgärten (Grabeland) sowie als gestaltete Grünflächen, ähnlich einem Dorfanger, genutzt. Nur vereinzelt finden sich an der südlichen Straßenseite Wohngebäude sowie zwei Landwirtschaftliche Betriebsstätten. Umfasst wird der schmale Siedlungsstreifen entlang der Straße Königlich Reetz von ausgedehnten Ackerflächen.

Fauna

Aufgrund der straßen- und siedlungsnahen Lage sowie der südlichen Begrenzung durch strukturarme Ackerflächen besitzt die Ergänzungsfläche E1 für wildlebende Tiere nur eine geringe Bedeutung. Die siedlungs- und verkehrstypische Nutzung bewirkt wiederkehrende Störungen und schränken die Migrationsmöglichkeiten für bodengebundene Tiere deutlich ein. Potentiell geeignet als Lebensraum für Vögel und bei entsprechendem Vorkommen von Höhlungen für Fledermäuse sind die vorkommenden Altbäume (insbesondere Obstbäume) auf der Ergänzungsfläche. Gleiches gilt für die straßenbegleitenden Altbäume, die jedoch größtenteils außerhalb der Fläche E1 stehen.

6.3 *Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen:*

Die Kartierung nach der Brandenburger Biotopkartieranleitung im April 2016 ergab folgende Biotope und Flächenanteile.

Fläche E1 (ca. 2.490 m²)

Biotoptyp	Flächengröße
10112 Grabeland	400 m ²
10242 Dorfanger mit Gehölzen	1.975 m ²
12642 Parkplatz teilversiegelt	115 m ²

Im Bereich der Ergänzungsfläche E1 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 Ergänzungsfläche 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.

Schutzgut Boden

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

Eingriffsbewertung: mittel-hoch

Schutzgut Grundwasser

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

Eingriffsbewertung: gering-mittel

Schutzgut Oberflächengewässer

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

Schutzgut Klima / Luft

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

Eingriffsbewertung: gering

Schutzgut Landschaftsbild

- Verringerung der Ortseingrünung (Beeinträchtigung der typischen Abfolge Offenland – Grünfläche – Siedlung)

Eingriffsbewertung: gering

Schutzgut Fauna

- Verlust von potentiellen Niststätten und Quartieren für Brutvögel und Fledermäuse durch Beseitigung von Gehölzen, insbesondere Altbäumen
- 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: gering-mittel (je nach Bedeutung der betroffenen Gehölze für das Schutzgut)

Schutzgut Vegetation/Biotope

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

Eingriffsbewertung: gering-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 soll vorzugsweise mit teildurchlässigen Befestigungsarten (Ökopflaster, Rasengitterplatten, Kieswege o. ä.) hergestellt werden. Bei Verwendung teildurchlässiger 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 Bäumen und Gebüsch 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.
- V4 Bei der Beseitigung von Gehölzen, insbesondere Bäumen mit Höhlungen oder bereits angebrachten Nistkästen, sind diese auch außerhalb der Vegetationsperiode auf die Besiedelung durch Tiere zu untersuchen.
Mit Feststellung von Nist-, Brut- und Lebensstätten sind vor der Fällung konkrete Bedingungen einzuhalten.
- Sachkundige Begutachtung eines Sachverständigen mit Kenntnissen in der Avifauna und der Säugetiere

- Prüfung, inwieweit eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 (7) Nr. 5. 1. Absatz BNatSchG gegeben ist
 - Festsetzung von Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen.
- Bei der Beseitigung von Höhlenbäumen oder vorhandenen Nistkästen besteht keine jahreszeitliche Einschränkung. Zu fällende Gehölze sind grundsätzlich auf Nist-, Brut- und Lebensstätten zu untersuchen.

V5 Eingrünung des südlichen Außenrandes der Ergänzungsfläche zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

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 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.

Pflanzenlisten

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.

Pflanzenliste für heimische, standortgerechte Laubbäume

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *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
- *Viburnum opulus* – Gemeiner Schneeball

A/E 3 Für die Beseitigung von Bäumen ist Ersatz zu pflanzen, der sich nach folgendem Berechnungsmodus bemisst: Je angefangene 60 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum (Laubbaum Stammumfang 12-14 cm) in handelsüblicher Baumschulenware festzusetzen. Es ist auch die Pflanzung von Wildlingen vergleichbarer Qualität zulässig.

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 bzw. mit Nistkästen 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 Erweiterungsfläche E1 keine an emittierende Nutzung heranrückende Bebauung entsteht. Die Situation im Bestand steht den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen der Erweiterungsflächen nicht entgegen.

8 Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmale

Im Satzungsbereich sind Bodendenkmale bekannt.

Bodendenkmal-Nr. 60125 „Dorfkern Neuzeit“ (Straße „Adlig Reetz“)

Bodendenkmal-Nr. 60126 „Hort Bronzezeit“ (Straße „Königlich Reetz“)

8.2 Baudenkmale

Diese wurden aus dem BLDAM-Geoportal und der Denkmalliste des Landkreises Märkisch-Oderland nachrichtlich übernommen.

Im Bereich der Klarstellungssatzung befinden sich 9 Baudenkmale

Adlig Reetz, Ortslage des Kolonistendorfes Neureetz, „Adlig Reetz“, ID-Nr. 09180592

Adlig Reetz 15, Hofanlage mit Wohnhaus, zwei Stallgebäuden und Vorgarten, ID-Nr.09180957

Adlig Reetz 20, Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude, Stallscheune und Vorgarten, ID-Nr.09180960

Adlig Reetz 29, Wohnhaus mit Vorgarten, ID-Nr.09180955

Adlig Reetz 31, Wohnhaus mit Vorgarten, ID-Nr.09180961

Adlig Reetz 42, Kolonistenhaus ,ID-Nr.09180595

Adlig Reetz 44, Hofanlage mit Wohnhaus, zwei Stallgebäuden, Vorgarten und Einfriedung, ID-Nr.09180962

Königlich Reetz, Grabstätte der Eltern Gustav Schülers, auf dem Friedhof Königlich Reetz, ID-Nr.09180596

Königlich Reetz 53, Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäude und Scheune, ID-Nr.09180594, 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 Neureetz werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt Brandenburg unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet dieser Aspekt ist bei geplanten Bauvorhaben 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 Ortsteils Neureetz wird über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Es besteht keine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Sammelgruben. Das Ableiten des Regen- und Oberflächenwassers fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich des Ver- und Entsorgers, dem Trink- und Abwasserverband Oderbruch – Barnim (TAVOB). Vorgesehene Bauvorhaben sind separat zu beantragen