



# **1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

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

**Gemeinde Neulewin, OT Neulewin**

**Begründung**

(Satzung)

Stand: Januar 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE NEULEWIN, OT NEULEWIN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE</b>	<b>4</b>
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
<b>5</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>BEWERTUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>5</b>
6.1	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile	5
6.2	Naturräumliche Standortbewertung	6
6.3	Biotoptypen, Vegetation auf den Flächen	7
6.4	Eingriffsfeststellung und -bewertung	7
6.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)	11
6.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E)	11
<b>7</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>14</b>
8.1	Bodendenkmale	14
8.2	Baudenkmale	14
<b>9</b>	<b>KAMPFMITTEL</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>ABFALLWIRTSCHAFT</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>NATURSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>TRINKWASSERVER-, ABWASSERENTSORGUNG</b>	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>16</b>

## **1 Begründung der Satzung der Gemeinde Neulewin, OT Neulewin**

Die Satzung dient der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Neulewin 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 Neulewin liegt für den Ortsteil Neulewin eine Klarstellungssatzung in der Fassung von April 2009 vor.

Durch die Gemeinde Neulewin wurde am 07.10.2020 beschlossen, für den Ortsteil Neulewin eine 1. Änderung der Klarstellungssatzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB) in Verbindung 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 Neulewin 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.

Der Klarstellungsbereich bleibt im Wesentlichen gleich.

Die Ergänzungsfläche E1 (Flurstücke 109 und 14 (alle jeweils teilweise) der Flur 102, Gemarkung Kerstenbruch) und E2 (Flurstücke 139, 162, 137, 140 (alle jeweils teilweise) und 138 der Flur 104, Gemarkung Neulewin) sollen Einfamilienhausvorhaben und Nebengebäuden als Arrondierung dienen.

Mit der Satzung sollen baurechtliche Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Eigenentwicklung heißt diesbezüglich, dass bauwilligen Bürgern einerseits die Möglichkeit und die planungsrechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen eröffnet werden und – der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend – kleinräumige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Der Ortsteil Neulewin 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 Neulewin 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 beigelegt.

## **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 im Wesentlichen entlang der in der rechtskräftigen Klarstellungssatzung für den Ortsteil Neulewin vorgegebenen Grenzen auf aktueller Kartengrundlage. Die geringfügigen Erweiterungen wurden zur Begründung von klargestellten Bereichen und der Einbeziehung bereits bebauter Teilflächen vorgenommen.

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 dargestellten Flächen E1 und E2 stellen unbebaute Flächen dar, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind.

Bei den Flächen E1 und E2 handelt es sich um im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Flächen (E1 = 3.693 m<sup>2</sup>, E2 = 7.791 m<sup>2</sup>), für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt (Spiegelung und Arrondierung). Die Flächen sind durch die Kreisstraße K 6411 und K 6408 verkehrlich sowie die in und an der Straße anliegenden Medien erschlossen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Tiefe der Erweiterungsflächen nimmt jeweils die Tiefe der bislang rechtskräftigen Klarstellungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsflächen auf und behalten diese nahezu bei.

## **5 Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen**

Die Gemeinde Neulewin hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Ergänzungsflächen sind dem Nachverdichtungspotenzial der Innenentwicklung gemäß Grundsatz G 5.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zuzurechnen, und die Einbeziehung dieser Flächen entspricht dem Ziel Z 5.5, Abs.1, des LEP HR, der eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung von Orten, die keine Schwerpunkte sind, ermöglicht. In der Begründung des LEP HR wird dazu ausgeführt:

„Die Gemeinden oder die Gemeindeteile von Gemeinden im Berliner Umland, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 (Zentrale Orte im Weiteren Metropolenraum, Gestaltungsraum Siedlung) sind, können sich im Rahmen der Eigenentwicklung fortentwickeln, um den örtlichen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzusichern. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf der Gemeinden Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch die Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die gegebenenfalls erforderliche Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann.“

## 6 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

### 6.1 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Die Ergänzungsflächen befinden sich außerhalb nationaler Schutzgebiete. Das nächste nationale Schutzgebiet ist das nordöstlich der Ergänzungsfläche E1 gelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Oderwiesen Neurüdnitz“ in einem Abstand von mehr als 2.650 m.

Beide Ergänzungsflächen befinden sich jedoch teilweise innerhalb des EU-Vogelschutzgebiets (SPA) „Mittlere Oderniederung“ DE 3453-422.

Das SPA „Mittlere Oderniederung“ hat eine Größe von 31.717 ha. Die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes sind gemäß Anlage 1 zum BbgNatSchAG wie folgt definiert:

„Erhaltung und Wiederherstellung des brandenburgischen Teils der mittleren Oder und angrenzender Bereiche als typische Tieflandstromniederung und Lebensraum (Brut-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der oben [in Anlage 1 zum BbgNatSchAG] genannten Vogelarten, insbesondere

- der Oder, ihrer Seitenarme und Zuflüsse als strukturreiche, natürliche bzw. naturnahe Fließgewässer mit Mäander- und Kolkbildungen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Altarmen, vegetationsarmen Sand-, Kies-, Stein-, Schlamminseln,
- der Flussaue einschließlich der Deichvorlandflächen mit einem für Auen typischen Wasserhaushalt einschließlich natürlicher Überschwemmungsdynamik, mit Niedermoorflächen, vor allem in der Neuzeller Niederung, mit ganzjährig hohen Grundwasserständen und einem Mosaik von Wald, Gebüsch und offenen Flächen entlang der Oder,
- stehender Gewässer und Gewässerufer mit naturnaher Wasserstandsdynamik, Flachwasserbereichen mit Submersvegetation und mit Schwimmblattgesellschaften und ausgedehnten Verlandungszonen und Röhrichtvegetation,
- von winterlich überfluteten, im späten Frühjahr blänkenreichen, extensiv genutzten, Grünlandflächen (Feucht- und Nasswiesen), Seggenrieden und Staudensäumen in enger räumlicher Verzahnung mit Brach- und Röhrichtflächen,
- von störungsarmen Rast-, Vorsammel- und Schlafplätzen in einer offenen Landschaft und an Gewässern mit Flachwasserbereichen und Sichtschutz bietender Ufervegetation,
- von Eichenalleen und strukturierten Waldrändern mit Eichenanteil an mineralischen Ackerstandorten,
- von reich strukturierten, naturnahen Auwäldern als Laub- und Mischwälder mit hohem Altholzanteil, alten Einzelbäumen, Überhältern und mit hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz sowie einem reichen Angebot an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen, rauen Stammoberflächen
- von Feldgehölzen und Trockenrasen mit zerstreuten Dornbüschen und Wildobstbeständen

sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.“

Entsprechend der in den Erhaltungszielen benannten wertgebenden Lebensräumen lassen sich nachteilige Wirkungen durch die Aufnahme der beiden Ergänzungsflächen in den Innenbereich des Ortsteiles Neulewin auf das SPA-Gebiet ausschließen, da die genannten Lebensräume und weitere, für Vögel relevante Strukturen innerhalb der Ergänzungsflächen nicht oder nur außerhalb des SPA vorkommen. Bei den für das SPA benannten Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie handelt es sich vorwiegend um störungssensible Großvogelarten oder um Arten der Feucht- und Wassergebiete. Aufgrund der störungsreichen Sied-

lungsrandlage und dem Fehlen von Gewässern oder Feuchtlebensräumen in den Ergänzungsflächen, kann eine Bedeutung der Ergänzungsflächen für die Erhaltung dieser Arten ausgeschlossen werden. Zudem kann unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße der beiden Ergänzungsflächen in Relation zur Größe des SPA sowie ihrer Randlage davon ausgegangen werden, dass Baumaßnahmen keine Verdrängungs- und nachhaltigen Scheuchwirkungen auf das SPA ausüben werden.

## **6.2 Naturräumliche Standortbewertung**

Die Ergänzungsfläche E1 befindet sich im Nordwesten Neulewins und grenzt unmittelbar östlich an die K 6411. Die Fläche ist 3.693 m<sup>2</sup> groß. Die 7.791 m<sup>2</sup> große Fläche E2 befindet sich im Südosten Neulewins und schließt sich an die nordöstliche Seite der K 6408 an.

### **Naturraum**

Neulewin befindet sich im Naturraum Odertal im Subtyp Letschin (Landschaftsprogramm Brandenburg).

### **Bodenverhältnisse**

Nach der Bodenübersichtskarte Brandenburg herrschen in Neulewin Vega-Gley-Pseudogleye vor. Diese Böden haben sich aus Auenton über tiefem Auensand oder -lehmsand gebildet und besitzen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit von Ton und Auenlehm unterliegen die Flächen um Neulewin einem starken Stauwassereinfluss. Zugleich bewirkt die sehr geringe Versickerungsfähigkeit einen hohen Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen.

Der Boden auf der Ergänzungsfläche E1 ist nicht versiegelt und wird überwiegend als Acker genutzt sowie als straßenbegleitende Wiese und als nur temporär wasserführender Graben.

Auf der Fläche E2 sind im geringen Umfang verdichtete Flächen entlang der Kreisstraße vorhanden (Nutzung als Stellfläche und Umfahrung). Überwiegend ist der Boden jedoch nicht überbaut und ist als Brache sowie als Standort eines Feldgehölzes vegetationsbestanden bzw. wird zum größten Teil als Ackerland genutzt.

### **Wasser**

Innerhalb der Ergänzungsflächen kommen keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer vor. Auf der Fläche E1 ist zwar parallel zur Kreisstraße verlaufend ein Graben vorhanden, doch stellt dieser lediglich eine Entwässerungsmulde für ablaufendes Straßenwasser dar.

Das nächstgelegene Gewässer ist der Thöringswerder Bach, etwa 110 m nordwestlich der Fläche E1. Der Thöringswerder Bach ist ein nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges Gewässer (DE\_RW\_DEBB6962488\_1462).

Zentral durch Neulewin fließt von Nord nach Süd der Neulewiner Stadtgraben. Sein Abstand zu den Ergänzungsflächen beträgt mindestens 340 m (E1) bzw. 260 m (E2).

Obwohl Neulewin im Oderbruch liegt, besteht für den Ort nur ein geringes Hochwasserrisiko. Überschwemmungen drohen nur bei einem Extremhochwasserereignis (HQ200).

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

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

## Klima / Luft

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

Belastungen für das Schutzgut können sich in erster Linie aus Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft ergeben (Gülleverbringung, Tierhaltung). Diese Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt und im Landschaftsraum als typisch anzusehen. Die nächst gelegenen Tierhaltungsanlagen befinden sich ca. 300 m südwestlich bzw. 750 m östlich der Fläche E2. Sonstiges emittierendes Gewerbe oder stark befahrene Verkehrswege kommen nicht vor.

## Landschaftsbild

Innerhalb des Naturraumes Odertal befindet sich Neulewin im Subtyp Letschin. Das vorhandene Potential des Landschaftsbildes ist nach Landschaftsprogramm Brandenburg zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Fließgewässern im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung, das Erreichen einer kleinteiligeren Flächengliederung sowie die stärkere Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen.

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

Die Fläche E1 befindet sich im Bereich des nordwestlichen Ortseinganges Neulewins, unmittelbar an der Kreisstraße K 6411 gelegen. Westlich und südlich schließen sich oderbruchtypische Wohngrundstücke an, die die Ergänzungsfläche entsprechend vorprägen. Die Kreisstraße wird auf der Seite der Fläche E1 von einer etwa 15 bis 20 Jahre alten Baumreihe aus Winterlinden begleitet.

Die Fläche E2 wird im Nordwesten von einem Gewerbebetrieb begrenzt. Im Südwesten schließen die Kreisstraße K 6408 und Wohngrundstücke an. Straßenbegleitend verläuft eine landschaftsbildprägende Altbaumallee aus Stieleichen und Eschen. In der südöstlichen Hälfte der Fläche E2 findet sich zudem ein etwa 5 bis 8 m breites Feldgehölz aus Stieleiche, Esche, Spitzahorn und Holunder.

### 6.3 Biototypen, Vegetation auf den Flächen

Die Kartierungen nach der Brandenburger Biotopkartieranleitung sind erfolgt und ergaben folgende Biotope und Flächenanteile:

#### Fläche E1 (3.693 m<sup>2</sup>)

Biototyp	Flächengröße
05113 Ruderale Wiese	1.020 m <sup>2</sup>
071421 Baumreihe, geschlossen, gesund, heimische Baumarten	(Nebenbiotop zu 05113)
09130 Intensivacker	2.673 m <sup>2</sup>

Die Ergänzungsfläche E1 setzt sich aus den beiden Biototypen Ruderale Wiese und zu fast dreiviertel aus Intensivacker zusammen. Auf der Wiesenfläche stehen straßenbegleitend Winterlinden (*Tilia cordata*) einer Baumreihe.

## Fläche E2 (7.791 m<sup>2</sup>)

Biotoptyp	Flächengröße
07111 Feldgehölz, heimische Gehölzarten	567 m <sup>2</sup>
<b>071412 Allee<sup>1</sup>, lückig, heimische Baumarten</b>	Nebenbiotop
09130 Intensivacker	4.053 m <sup>2</sup>
09140 Ackerbrache	2.904 m <sup>2</sup>
12651 unbefestigter Weg	267 m <sup>2</sup>

Mehr als die Hälfte der Ergänzungsfläche E2 wird von Intensivacker eingenommen, die an Ackerbrache (2.904 m<sup>2</sup>) und einem Feldgehölz (567 m<sup>2</sup>) angrenzt. Das Feldgehölz besteht vorwiegend aus Stieleiche, Esche, Spitzahorn und Holunder. Die als „unbefestigter Weg“ kartierte Fläche befindet sich zwischen dem Feldgehölz und der außerhalb der Ergänzungsfläche liegenden Kreisstraße K 6408. Diese Fläche ist weitgehend vegetationsfrei und zeigt eine Bodenverdichtung an, die von der Nutzung als Parkplatz und Umfahrung herrührt. Die Kreisstraße wird von einer Allee aus Alteichen und alten Eschen begleitet. Auf der Straßenseite, die an die vorhandene Wohnbebauung anschließt, ist die Allee zum Teil lückig. Die Bäume stellen aufgrund ihrer Größe und ihres Alters ein wesentliches Landschaftsbildelement in diesem Teil Neulewins dar. Allees sind gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile.

## 6.4 Fauna

Die Ergänzungsfläche E1 besitzt für die Tierwelt aufgrund ihrer Pflanzen- und Strukturarmut kaum Bedeutung. Als Lebensraum für dem besonderen Schutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegenden Arten kann diese Fläche ausgeschlossen werden. Besonders und streng geschützte Tierarten sind regelmäßig auf besondere ökologische Strukturen oder Lebensraumrequisiten angewiesen, die im vorliegenden Fall nicht vorkommen. Zudem handelt es sich um einen störungsreichen Standort (Straßenverkehr, Ackerbewirtschaftung, Wohnbebauung). Denkbar ist eine gelegentliche Nutzung der ruderalen Wiese zur Nahrungssuche durch Vögel oder Kleinsäuger. Gehölzbrüter finden in den straßenbegleitenden Winterlinden eingeschränkt Bruthabitate. Aufgrund ihres erst mäßigen Stammdurchmessers und ihres guten Zustandes, weisen sie keine Höhlungen auf und sind daher für Höhlenbrüter oder Fledermäuse ohne Bedeutung.

Die Ergänzungsfläche E2 bietet gegenüber der Fläche E1 einen größeren Strukturreichtum, der insbesondere von dem Feldgehölz und dem Altbaumbestand der Allee herrührt. Aufgrund des Alters und der großen Stammdurchmesser der Alleebäume ist potentiell von einem Vorhandensein an Baumhöhlen auszugehen, die durch Vögel oder Fledermäuse genutzt werden können. Grundsätzlich denkbar ist auch das Vorkommen streng geschützter Käferarten, wie dem Eremiten (*Osmoderma eremita*) oder dem Heldbock (*Cerambyx cerdo*), die auf mulmreiche Altbäume angewiesen sind. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen dieser beiden Käferarten liegen jedoch nicht vor.

---

<sup>1</sup> gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 Abs. 3 BNatSchG und § 17 BbgNatSchAG

## **6.5 Eingriffsfeststellung und -bewertung**

Nach § 34 Abs. 5, Satz 4 BauGB sind für die Ergänzungsflächen die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Hiernach ist in der Satzung über notwendige Maßnahmen und Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der mit der Einbeziehung dieser Ergänzungsflächen vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu bewerten. Vor diesem Hintergrund wird aus naturschutzrechtlicher Sicht beurteilt,

- inwieweit mit dem Eingriff verbundene Beeinträchtigungen zu unterlassen sind,
- mit welchen Maßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden (Minderungsmaßnahmen) bzw.
- wie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind. Hierfür werden entsprechende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die Eingriffe beschrieben. Die Bewertung erfolgt durch die drei Stufen „gering“, „mittel“ und „hoch“ entsprechend der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs.

### **Schutzgut Boden**

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

#### **Eingriffsbewertung:**

Fläche E1	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung)
Fläche E2	mittel-hoch	(Eingriffsschwere abhängig vom konkreten Versiegelungsgrad/Maß der Überbauung)

### **Schutzgut Grundwasser**

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

#### **Eingriffsbewertung:**

Fläche E1	gering	(Versickerungsfähigkeit bereits natürlicherweise stark eingeschränkt, Ton bietet hohen Schutz vor Schadstoffverlagerung ins Grundwasser)
-----------	--------	--

Fläche E2                      gering                      (Versickerungsfähigkeit bereits natürlicherweise stark eingeschränkt, Ton bietet hohen Schutz vor Schadstoffverlagerung ins Grundwasser)

### **Schutzgut Oberflächengewässer**

**Eingriffsbewertung:** keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

### **Schutzgut Klima / Luft**

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

**Eingriffsbewertung:**

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

### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Verdichtung der Bebauung

**Eingriffsbewertung:**

Fläche E1                      mittel                      (gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild; keine visuelle Abschirmung durch Gehölzbestand am Ortsrand vorhanden)  
Fläche E2                      mittel-hoch                      (gute Einbindungsmöglichkeiten in das vorhandene Siedlungsbild; je nach Stärke der Gehölzbeseitigung Beeinträchtigung des Übergangsbereiches zwischen Siedlung und Offenland; hohes Schadwirkungspotential bei Beseitigung der Alleebäume)

### **Schutzgut Vegetation/Biotope**

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

**Eingriffsbewertung:**

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

### **Schutzgut Fauna**

- Verlust potentieller Niststätten für Frei- und Höhlenbrüter
- Vorübergehende Störwirkungen durch Bautätigkeit auf wildlebende Tiere

### **Eingriffsbewertung:**

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

### **6.6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)**

Die Festsetzungen der folgenden Maßnahmen sollen gewährleisten, dass bereits ab Baubeginn die Auswirkungen der Eingriffe auf die Schutzgüter minimiert werden. Im Mittelpunkt stehen die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Vegetation und Fauna.

- 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 (insbesondere der Alleebäume bzw. der Lindenbaumreihe) 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 Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.
- V5 Bei der Beseitigung von Gehölzen, insbesondere Bäumen mit Höhlungen, sind diese auch außerhalb der Vegetationsperiode auf die Besiedelung durch Tiere zu untersuchen.
- V6 Eingrünung des Außenrandes des Geltungsbereiches der Ergänzungsflächen E1 und E2 (auch durch Gärten möglich) zur Erhaltung des Landschaftsbildes.

### **6.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E)**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Auszugleichen ist die Überbauung und Versiegelung von Boden sowie die Beseitigung von Gehölzen.

- A/E 1 Die Versiegelungsfläche ist 1 : 1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen. Teilversiegelungen (z.B. bei Verwendung wasserdurchlässiger Betonsteine und Ökopflaster) sind im Verhältnis 1 : 0,5 und dauerhafte Abgrabungen bzw. Überschüttungen im Verhältnis 1 : 0,25 durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.

A/E 2 Ist eine Entsiegelung nicht möglich, ist die Überbauungs- und Versiegelungsfläche durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.

Je 30 m<sup>2</sup> Überbauungs- und Versiegelungsfläche / je 120 m<sup>2</sup> 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 und sonstigen nichtheimischen Koniferen, wie Scheinzypressen (*Chamaecyparis*), Bastardzypressen und Lebensbäumen (*Thuja*), wird als Ausgleich nicht angerechnet.

A/E 3 Fällungen von Bäumen mit einem Stammumfang (StU) ab 60 cm in 130 cm Höhe sind durch die Pflanzung von Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen auszugleichen. Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum. Als Pflanzqualität ist Ballenware, 2x verpflanzt, mindestens StU 10-12 cm zu verwenden.

Die Beseitigung des Feldgehölzes (oder Teilen davon) ist im Verhältnis 1 : 3,0 durch flächige Gehölzpflanzungen (mindestens 3-reihig oder 5 m Breite) auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen. Es gelten die Arten der Pflanzenliste der Maßnahme A/E 2.

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

### **Pflanzenlisten**

Auf den Grundstücken sind 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
- *Tilia cordata* – Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* – Sommerlinde

- *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
- *Prunus spinosa* – Schlehe
- *Rosa canina* – Hundsrose
- *Rosa corymbifera* – Heckenrose
- *Rosa rubiginosa* – Weinrose
- *Rosa elliptica* – Keilblättrige Rose
- *Rosa tomentosa* – Filzrose
- *Sambucus nigra* – Holunder
- *Viburnum opulus* – Gemeinder Schneeball

Empfehlenswerte alte Apfelsorten:

- Alkmene
- Berlepsch
- Berner Rosenapfel
- Brettacher
- Champagner Renette
- Danziger Kant
- Elstar
- Fromms Goldrenette
- Gewürzluiken
- Gloster
- Goldparmäne
- Gravensteiner
- Jakob Fischer
- Jakob Lebel
- Jonathan
- Kaiser Wilhelm
- Klarapfel
- Lanes Prinz Albert
- Landsberger Renette
- Maunzenapfel
- Melrose
- Oldenburg
- Ontario
- Rheinischer Bohnapfel
- Roter Boskoop
- Roter Eiserapfel
- Schöner von Herrenhut
- Schöner von Nordhausen
- Schweizer Glockenapfel

Empfehlenswerte alte Zwetschgen-Sorten:

- Bühler Frühzwetschge

- Czar und Czarpflaume
- Hauszwetschge
- Schönberger Zwetschge
- Wangenheirner Zwetschge

Empfehlenswerte alte Birnen-Sorten:

- Alexander Lucas
- Bosc's Flaschenbirne
- Clapps Liebling
- Conference
- Gellerts Butterbirne
- Gute Graue
- Gute Luise
- Köstliche von Charneu
- Philippsbirne
- 

## 7 Immissionsschutz

Die Erweiterungsfläche E1 befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m zu einem Standort zur Lagerung landwirtschaftlicher Produkte.

Die Erweiterungsfläche E2 befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m zu Standorten von Stallanlagen.

Folgende Standorte sind bekannt:

Rinderanlage (Flur 105, Flurstück 55)

Des Weiteren befindet sich angrenzend an die Erweiterungsfläche E2 auf dem Flurstück 245 eine gewerbliche Nutzung, Schrotthandel.

Die Bestandsanalyse ergab, dass durch die Erweiterungsfläche E1 keine an emittierende Nutzung heranrückende Bebauung entsteht. Mit der Ausweisung der Fläche E2 entsteht insbesondere auf dem Flurstück 139 eine an emittierende Nutzung heranrückende Bebauung mit Konfliktpotenzial (Lärm, Staub).

Die Situation im Bestand steht den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen der Erweiterungsflächen nicht entgegen.

## 8 Denkmalschutz

### 8.1 Bodendenkmale

Nahezu der gesamte Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt im Bereich eines Bodendenkmals (Dorfkern Neuzeit BDNr.: 60123), und damit greifen die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

### 8.2 Baudenkmale

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

Einzeldenkmale:

Bezeichnung	Adresse	ID-Nummer
Schachtgraben		09180585
Glockenschauer mit 2 Kirchenlocken auf dem Friedhof		09180940
Wohnhaus mit Scheune, Einfriedung sowie 4 Hausbäumen	Neulewin 29	09180811
Hofanlage mit Wohnhaus und Stallgebäude	Neulewin 53	09180941

## **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 Neulewin, OT Neulewin, werden keine stationären Einrichtungen der Grundwasserhydrologie des Landesamtes für Umwelt Brandenburg unterhalten.

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet, dieser Aspekt ist bei geplanten Bepflanzungen 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.

Im Bereich der Ergänzungsfläche E2 (§ 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG) befinden sich Alleebäume.

Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchG dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Bei Bauvorhaben sind vollständig der Erhalt und der Schutz von Alleebäumen zu gewährleisten. Zuwegungen und Zufahrten haben sich den bestehenden Bedingungen am Bauort anzupassen.

## **13 Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung**

Die Ortslage des Ortsteils Neulewin wird über ein zentrales Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Es besteht keine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers. Vorgesehene Bauvorhaben sind beim Ver- und Entsorger, dem Trink- und Abwasserverband „Oderbruch – Barnim“ (TAVOB) separat zu beantragen.

## 14 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**

vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. 1/19, [Nr. 38])

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

**Hauptsatzung** der Gemeinde Neulewin in der aktuellen Fassung

Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)