Planzeichenerklärung

Geltungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

E1 Ergänzungsfläche aus der KES OT Zäckericker Loose Fassung: Beschluss November 2018

E2 Ergänzungsbereich, der gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird

Nachrichtliche Übernahme

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

SPA Umgrenzung SPA - Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet)

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Friedhof

öffentliche Nutzung / Spielplatz

Sonstiges

Gebäude mit der Hauptnutzung "Wohnen"

Nebengebäude

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

27 Bebauungstiefe in m

Teil B

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zäckericker Loose 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.

Aufgrund des § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 wird für den Ortsteil Zäckericker Loose folgende Satzung aufgestellt:

§ 1 Geltungsbereich
(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Klarstellungsbereich“ umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der Planzeichnung (M 1 : 2.000) eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen.
(2) Die mit einer Kreuzschraffur dargestellten Flächen „Ergänzungsbereich E 1“, rechtskräftig (bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 140, 141, 166, 681und 867, Flur 1, Gemarkung Zäckericker Loose) und "Ergänzungsbereich E 2", 1. Änderung (bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 661 und 959, Flur 1 , Gemarkung Zäckericker Loose) stellen bebaute 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.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 1 (1) sowie der einbezogenen Ergänzungsfläche nach § 1 (2) richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen für die Fläche "Ergänzungsbereich"
V1 Die Versiegelung von Boden ist zu minimieren. Befestigung der Zufahrten, Verkehrs- und Stellplätze in teildurchlässiger Befestigungsart (Ökopflaster, Rasengitterplatten, normale Pflastersteine, Kieswege o. ä.).

V2 Niederschlagswasser ist von versiegelten Flächen abzuleiten und einer freien Versickerung zuzuführen.

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, Ökopflaster, Rasengitterplatten, normale Pflastersteine, Kieswege o. ä.) 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 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.

Hinweise
Im Satzungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Der Satzungsbereich liegt im ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73, Abs. 1 Satz 1 WHG.

Generell ist im Satzungsbereich zu beachten, dass nach §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfällen der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

Kartengrundlage und Datenquelle Raster und SHP-Dateien:
(© Amt Barnim-Oderbruch)
"Darstellung auf der Grundlage von digitalen Daten der Landesvermessung. Mit Erlaubnis/Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg" Topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], 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 Oderaue in der aktuellen Fassung

Verfahrensvermerke

Beschlüsse / Verfahren
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am 12.06.2023 die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zäckericker Loose der Gemeinde Oderaue beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am 14.08.2023 den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zäckericker Loose der Gemeinde Oderaue mit Begründung gebilligt und beschlossen, der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben sowie die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am ..... die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue hat in ihrer Sitzung am ..... die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zäckericker Loose der Gemeinde Oderaue, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue in gleicher Sitzung gebilligt.

Wriezen, den .....
.....
Amtsdirektor
Amt Barnim-Oderbruch

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 29.08.2023 beteiligt worden. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2023.
Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2023 bis einschließlich 16.10.2023 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung ist am 15.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Wriezen, den .....
.....
Amtsdirektor
Amt Barnim-Oderbruch

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische Teil der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zäckericker Loose der Gemeinde Oderaue in der Fassung vom ..... mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Oderaue vom ..... identisch ist.
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Wriezen, den .....
.....
Amtsdirektor
Amt Barnim-Oderbruch

Öffentliche Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zäckericker Loose der Gemeinde Oderaue sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. ..... bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezen, den .....
.....
Amtsdirektor
Amt Barnim-Oderbruch