

# BEGRÜNDUNG zur ERGÄNZUNGSSATZUNG

Planvorhaben: 3. Änderung zur Klarstellungs- & Ergänzungssatzung „OT Demnitz“ der Gemeinde Steinhöfel



Ort: OT Demnitz  
Gemeinde Steinhöfel  
Amt Odervorland  
Landkreis Oder-Spree  
Land Brandenburg

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -  
Bauplanungsgesellschaft mbH  
Neu Zittauer Straße 41  
15537 Erkner  
Telefon: (03362) 88 709 80

Demnitz, 19.05.2020

Entwurf

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.2	Plangebiet	4
2.	Planinhalt	5
2.1	Entstehung	5
2.2	Inhaltliche Aspekte	6
3.	Auswirkungen der Ergänzungssatzung	8
3.1	Städtebauliche Auswirkungen	8
3.2	Natur und Landschaft	8
3.2.1	Standort, Art und Umfang und Bedarf an Grund und Boden	9
3.2.2	Boden	15
3.2.3	Wasser	17
3.2.4	Klima	18
3.2.5	Landschaftsbild	18
4.	Verfahren	19

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Es ist abzusehen, dass die gemeindlichen Planungsziele der Gemeinde Steinhöfel mit den vorhandenen Bauflächen kaum abzusichern sind, wenn mit dem BER in Schönefeld und dem Automobilwerk TESLA in Grünheide entsprechender erweiterter Bedarf vorhanden ist.

Dabei möchte die Gemeinde auch ihrem Nachwuchs die Möglichkeit einräumen, auf eigenem Grund, Eigentum zu erhalten, um nachhaltig dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung und der Klimaschutz soll dabei berücksichtigt werden.

Die Bauleitpläne (auch als Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB) sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Diese Grundlagen für die Erhaltung der Ortsteile und Gemeinden liegen auch der Satzung zu Grunde. Damit soll eine menschenwürdige Umwelt gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Der nordöstliche Bereich an der Dorfstraße, Ecke Kleine Allee mit einer ausgebildeten Wegekreuzung durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Demnitz geprägt ist, soll eine Teilfläche über eine Ergänzungssatzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und Innenbereich angeschlossen werden. Durch die ergänzende Bebauung wird der Innenbereich des Ortsteils gestärkt.

Gemäß § 34, Absatz 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist.

Die Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist gegeben, da nach § 34 Absatz 4, Satz 1, Nr. 3 diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung verlangen, nicht begründet.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

Einzelne Festsetzungen nach § 9, Absatz 1 und 3, Satz 1 sowie Absatz 4 können getroffen werden.

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 durchgeführt.

Die Prägung der einzubeziehenden Außenbereichsfläche durch eine Verkehrskreuzung und straßenbegleitender Bebauung von der gegenüberliegenden Straßenseite und dem westlichen Anschluss an die vorhandene Siedlungsbebauung ist gegeben.

Der Forderung auf Einbeziehung von nur einzelnen Außenbereichsflächen wird hier mit den straßenbegleitenden Teilflächen des Flurstücks 58, 59 und 60 der Flur 3 der Gemarkung Demnitz entsprochen.

Mit der straßenbegleitenden Bebauung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Der städtebauliche Rahmen für die Ergänzungsflächen ist gegeben. Gegenüberliegend befindet sich ebenfalls Siedlungsbebauung die eine Prägung mit vornimmt. Die städtebauliche Entwicklung ist somit sinnvoll abgegrenzt und die Ortsgestaltung wird durch die nachgezogene Bebauung besser ausgeprägt. Die Erschließung für die Ergänzungsfläche ist mit der vorbeiführenden „Kleinen Allee“ der in die Kreisstraße K 6740 (Dorfstraße) mündet und gegenüberliegend weiterführt gegeben.

Die Erschließung ist in der Dorfstraße vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt mobil. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist es hier notwendig, den § 1a BauGB mit seiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in die Abwägung einzustellen und den § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sind gemäß § 9 Absatz 8 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr.1 darzustellen.

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entspricht dem gemeindlichen Willen. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde, ihrem Entscheidungsermessens folgend, das Planungserfordernis für eine Ergänzungssatzung aus ihrer Sicht für eine bauliche Entwicklung der Ergänzungsfläche dokumentiert.

Die Satzung hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Diese werden durch die Randbedingungen des § 34 BauGB vorgegeben. Der Rahmen wird durch die gegenüberliegende Nutzung und die Bebauungstiefe gegeben.

Besondere Fachplanungen, die die Planfläche direkt berühren, sind nicht bekannt.

## 1.2 Plangebiet

Der Ortsteil Demnitz war vormals eine eigene Gemeinde und wurde 2003 in die Gemeinde Steinhöfel eingemeindet. Im Jahr 2019 trat die Gemeinde Steinhöfel dem Amt Odervorland bei. Dieses liegt im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg.

Das Amt Odervorland setzt sich aus 3 Gemeinden zusammen, in denen 5.700 Einwohner per 30.06.2017 angesiedelt waren.

Seit dem 1.1.2019 wird die Verwaltung der Gemeinde Steinhöfel ebenfalls vom Amt Odervorland vorgenommen.

Die Gemeinden Briesen (Mark), Berkenbrück, Jacobsdorf und Steinhöfel nehmen regionalplanerisch keine zentralörtliche Funktion war.

Für die Sicherstellung der Versorgung ist als nächstgelegenes Mittelzentrum Fürstenwalde und als Oberzentrum Frankfurt/Oder ausgewiesen.

Die Entfernung des Ortsteils Demnitz der Gemeinde Steinhöfel zu nachfolgenden Städten beträgt (Luftlinie):

Frankfurt/Oder

ca. 24 km

Fürstenwalde	ca. 10 km
Beeskow	ca. 24 km
Berlin	ca. 60 km
Potsdam	ca. 83 km

Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder quert die Gemeindefläche in Ost-West-Richtung. Die Autobahnabfahrten Briesen und Jacobsdorf liegen innerhalb der Amtsgrenzen.

Die Kreisstraße K 6740 verläuft durch die Ortslage Demnitz.

Mit der Bahn ist der Ortsteil durch eine Regionalbahnverkehrsstrecke Berlin – Erkner - Fürstenwalde– Frankfurt /Oder erreichbar. Nächster Haltepunkt ist der Haltepunkt in Berkenbrück.

Die Ergänzungsfläche liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteils angrenzend an die Siedlungsbebauung an der nordöstlichsten Kreuzung der Dorfstraße mit der Kleinen Allee.

Die Innenbereichsgrenze wird angrenzend an die Siedlungsbebauung um drei Flurstücke Flst. Nr. 58, 59, 60 der Flur 2 erweitert und im Anschluss an das Flurstück 201 der Flur 2 der Gemarkung Demnitz gebildet. An dieses wird direkt angeschlossen. Die Reflektionen der Flurstücke 24, 23, 26 und 205 von der gegenüberliegenden Seite prägen die Ergänzungsfläche E5.

Die Fläche liegt in einer Höhe von ca. 52,00 bis 53,00 m ü. NHN.

Altlasten sind auf den Planflächen nicht bekannt.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kleine Allee und die Dorfstraße und ist gesichert.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Demnitz  
Teilflächen der Flurstücke 58, 59 und 60

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,500 ha.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Entstehung**

Ein wesentlicher Punkt bei der Auswahl der Fläche für die Ergänzungssatzung war die vorhandene einseitige ausgeprägte Reflektion zu den Flurstücken 23 bis 26 mit ihrer tiefen Bebauung, und der Flurstücke 205 und 202 mit seinen einbeziehenden prägenden Elementen für die Entwicklungsfläche. Die vorhandene Erschließung ist gesichert und die Stärkung des Innenbereichs wird durch eine weitere Bebauung erreicht. Da der Verkehrsknoten an der Ortslage gefestigt wird, ist von einer Stärkung der Innenbereichsfunktion zur vorhandenen Erschließungsanlage auszugehen.

Hiermit soll die städtebauliche Einheit der Bebauung entlang der Straße Kleine Allee mit der Kreuzung der Dorfstraße geschaffen werden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird gestärkt und die Prägung durch die angrenzende Nutzung führt zur Weiterentwicklung des Innenbereichs.

Da die Gestaltung der Bebauung nach den Randbedingungen des § 34 (1) BauGB geregelt werden soll, ist mit wenigen Festsetzungen des § 9 des BauGB die geordnete städte-

bauliche Entwicklung möglich. Festgesetzt werden eine Baugrenze und die Zulässigkeit von zweigeschossiger Bebauung.

Es werden die unbebauten erschlossenen Flächen in der direkten Randlage als Erweiterung zum Innenbereich erklärt und ansonsten die Bebauung über den § 34 (1) BauGB aus der im Kreuzungsbereich vorhandenen Straßenrandbebauung reflektierend geregelt.

Die durch die Satzung betroffene Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Die Ergänzungssatzung muss mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Es soll der Eigenbedarf aus Ersatz- und Nachholbedarf durch die an die Innenbereichssatzung angrenzende Ergänzungssatzung gedeckt werden.

## 2.2 Inhaltliche Aspekte

Ausgehend vom Ziel, für die vorhandene Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde gesunde Wohn- und Arbeitsplätze unter Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen bereitzustellen, wurde die Struktur der Satzung festgelegt.

Die Bauflächen bieten hier die Möglichkeit für die Entwicklung von Wohnen.

Es soll die Möglichkeit gegeben werden je nach Nutzungsbedarf in Prägung durch die Kreuzungsbebauung die Gebäude zu errichten.

Die Einhaltung der Vorgaben der Ortsstruktur sichert die Anwendung des § 34 BauGB.

### ° Überbaubare Grundstücksfläche

Die Anordnung der Gebäude richtet sich nach § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB, über die prägende Bebauung und dem Landesrecht über die Bauordnung.

Der jeweilige seitliche Grenzabstand ist nach Festlegung der Grundstücksgrenzen nach Landesrecht einzuhalten.

### ° Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche ist im Plan zur Änderung der Satzung nicht dargestellt, Sie schließt direkt an die südliche Flurstücksgrenze an. Die Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt der Kleinen Allee.

### ° mediale Infrastruktur

Die Versorgung der Satzungsfläche mit Wasser, Elektrizität und Telefon ist über die Dorfstraße und Kleine Allee gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Sammlung und mobile Entsorgung im gesamten Ortsgebiet.

Die Festlegungen der DIN 1998 müssen für die Verlegung der unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen bei den Erschließungsplanungen berücksichtigt werden. Die ZTV Baum ist zu beachten.

Der zuständige ZWA ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland.

Das gering verschmutzte Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu versickern.

Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Übernahme der Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser ist zwischen Bauherrn und Gemeinde zu klären.

Der freie Auslauf von Regenwasser aus Fallrohren ohne anschließende zweckgerichtete Anlage zur Versickerung ist wasserrechtlich erlaubnisfrei.

Die dafür erforderlichen Flächen müssen zu Verfügung stehen.

Sollte dieses umgesetzt werden, ist im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis entsprechend den hydrogeologischen Bedingungen (DWA 138) durchzuführen. Es wird angenommen, dass bei dem vorgegebenen Versiegelungsgrad ausreichend Flächen zur Versickerung über die belebte Bodenzone vorhanden sind.

Die Versiegelung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die elektrotechnische Versorgung ist mit den Versorgungsunternehmen zu klären.

Bei der elektrotechnischen Versorgung sind die Errichtung und Inbetriebnahme von Anlagen ab 1 kV gemäß 26. BImSchV dem Amt für Immissionsschutz anzuzeigen.

#### ° Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist kreisliche Aufgabe und wird vom Landkreis durchgeführt. Die Stellplätze für die Abfallentsorgung befinden sich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind nicht gesondert gekennzeichnet.

#### ° Kampfmittelbelastung

Kampfmittelbelastungen sind nicht bekannt.

#### ° Denkmalschutz und Denkmalpflege

Demnitz wurde am 15. Juni 1354 erstmals urkundlich erwähnt. Das historische Siedlungsgebiet gilt wiederum als potentieller Fundplatz für Ur- und Frühgeschichte. Baudenkmalpflegerische Belange werden von der Satzung nicht berührt.

Baudenkmalpflegerische Belange werden von der Ergänzung der Satzung nicht berührt. Die Dorfkirche Demnitz ist eine Feldsteinkirche die unter Denkmalschutz steht. Sie wird von der 3. Änderung der KS&ES aber nicht berührt.

Da mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer

Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 71822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366 351475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

#### ° Schallschutz

Die Kreisstraße K 6740 führt durch die Ortslage. Die Kleine Allee führt an der Satzungsfläche vorbei und mündet in die Dorfstraße (K 6740). Durch die Fahrgeschwindigkeitsbegrenzung Innerorts von 50 km/h ist mit keiner die Orientierungswerte der DIN 18005/1 überschreitenden Lärmbelästigung zu rechnen.

#### ° Hinweise sonstiger Institutionen

Bei der Herstellung von Baugrundbohrungen ist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg zu informieren und eine Absprache zur Übergabe von Daten vorzunehmen.

### **3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung**

#### **3.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung der KS & ES Satzung umfasst eine Fläche von ca. 0,500 ha. Der zu prägende Bereich der Siedlung kann ca. 5 Wohngrundstücke ausweisen. Die Prägung einer unbebauten Fläche durch benachbarte Bebauung ist das wesentliche Kriterium für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich.

Es ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden und die Prägung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen ersichtlich. Es ist eine geringe Zahl von Grundstücken integriert die mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Mit "Prägung" im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Anwendung des § 34 BauGB die Vorgabe des städtebaulichen Rahmens gegeben:

Es geht hier aber nicht um die Baulücken nach § 34 BauGB deren Bebauung nach §34 zulässig ist, sondern um an den Innenbereich angrenzende Flächen.

Da die Ergänzungsfläche an die „Kleine Allee“ angrenzt, ist sicher, dass die Aufnahmefähigkeit zur Übernahme des zusätzlichen Verkehrs ohne Probleme möglich ist.

Die Auswirkungen auf die mediale Infrastruktur führt zu keiner Überlastung derselben. Die Zufahrt von Versorgungsfahrzeugen, Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ist gesichert.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die lockere Einbindung der Baukörper in Abhängigkeit von der prägenden Bebauung nicht wesentlich belastet. Die Einbindung in die Landschaft wird durch eine festgesetzte Hecke zum Freiraum und die Nachpflanzung und Ergänzung der lückigen vorhandenen Baumreihe entlang der „Kleinen Allee“ verbessert.

Dieses führt zur städtebaulichen Aufwertung der Wohnstandorte und sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der Satzung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände nach § 180 BauGB für die bisher in der Umgebung des Baugebietes lebenden und arbeitenden Menschen.

## 3.2 Natur und Landschaft

### 3.2.1 Standort, Art und Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,5145 ha. Mit dem Bauvorhaben können insgesamt ca. 1.930 m<sup>2</sup> Bodenflächen im Bereich der Wohngrundstücke neu versiegelt werden.

Straßenverkehrsfläche ist mit der Kleinen Allee an der südlichen Grenze der Satzungsfläche vorhanden und Bestandteil der vorhandenen Satzungsfläche.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Nr.	Art der Nutzung/Biototypen	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Bestand</b>		
1	Ackerland intensiv genutzt	5.145,00
	Gesamtfläche Geltungsbereich:	<u>5.145,00</u>
	<b>Summe - vorh. versiegelte/überbaute Flächen: (Ermittlung erfolgte mit Auto-CAD)</b>	<u>0,00</u>
<b>Planung</b>		
<b><u>Überbauungen und Versiegelungen</u></b>		
1	Bauflächen Wohngebiet (GRZ = 0,25)	5.145,00      0,25      1.286,25
		<u>5.145,00</u> <u>1.286,25</u>
2	max. mögl. Versiegl. Nebenanlagen	5.145,00      0,125      643,13
2	max. mögl. Versiegelung WA (GRZ=0,25+0,125 v. H.=0,375)	<u>1.929,38</u>
		0,375
3	von Bebauung freibleibende Bauflächen	3.215,63

	Versiegelungen durch Überbauung:			1.929,38
	abzüglich vorhandener versiegelter/überbauter Flächen			<u>0,00</u>
4		<b>max. mögl. Neuversiegelungen:</b>		<b><u>1.929,38</u></b>
 <i><u>Ersatzmaßnahmen für Neuversiegelungen:</u></i>				
5	147 m Heckenpflanzung entlang der Grundstücksseite zur freien Landschaft dreireihig	147m	4 m	588,00
6	Baumpflanzungen			
	4 Laubbäume je Grundstück	50 m <sup>2</sup>	20 Stck.	1.000,00
	Straßenbegleitend			
	2 Obstbäume je Grundstück	30 m <sup>2</sup>	10 Stck.	300,00
7		<b>Summe Ersatzmaßnahmen:</b>		<b><u>1.888,00</u></b>

Ersatz ist erbracht mit 1.888 m<sup>2</sup>Versiegelung zu 1.929 m<sup>2</sup> Kompensation

Die zum Ausgleich und zum Ersatz notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgehalten.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

#### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen**

##### **Bäume:**

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen werden je angefangene 100 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche 3 Laubbäume straßenbegleitend und 2 Obstbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt.

Einheimische, großkronige Laubbaumarten:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Aesculus hippocastanum	(Ross-Kastanie)
Betula pendula	(Weiß-Birke)
Carpinus betulus	(Hain-Buche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Obstbaumarten :

Juglans regia	(Walnuss)
Malus sylvestris	(Kultur-Apfel)
Prunus avium	(Süß-Kirsche)
Prunus domestica	(Kultur-Pflaume)
Pyrus communis	(Kultur-Birne)

Sorten o. g. Arten sind zulässig.

Insgesamt werden bis zu 25 Bäumen gepflanzt.

Es werden mindestens 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm gepflanzt. Als Pflanzzeit wird die Pflanzperiode im Herbst bevorzugt.

Es sollen Obstbäume auf dem Grundstück gepflanzt werden. Mit ihrer Einordnung soll der brandenburgischen Kulturlandschaft entsprochen werden.

Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 wird eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet.

### Sträucher:

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen an der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft im Südosten und teilweise im Norden wird eine Strauchpflanzung als dreireihige Hecke vorgenommen.

Auf mindestens 70 % der Strauchflächen sind folgende einheimische, standortgerechte Straucharten bzw. Obststraucharten zu verwenden.

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigrifflicher Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Insgesamt werden auf 588 m<sup>2</sup> Flächen Strauchpflanzungen vorgenommen.

Es werden mindestens 2x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm gepflanzt.

Als Pflanzzeit wird die Pflanzperiode im Herbst bevorzugt.

Die Sträucher sollen als Hecken zur Einbindung in die Landschaft gepflanzt werden.

Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 wird eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet.

Die Pflanzung ist im ersten Herbst nach Fertigstellung der Wohngebäude auf den Grundstücken vorzunehmen.

Die rechtliche Sicherung der Pflanzung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Steinhöfel und dem Eigentümer geregelt, in dem gesichert wird, dass beim Verkauf des Baugrundstückes die Verpflichtung für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen mit Vertragsbestandteil wird.

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen auf dieser Fläche werden die grünordnerischen Maßnahmen in dem Maße vorgenommen, wie sie sich aus den Festsetzungen der Satzung ergeben.

Die Lebensraumfunktion des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist ihr Potenzial, standorttypische Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensgemeinschaften dauerhaft zu beherbergen, indem hierzu die spezifischen Existenzvoraussetzungen samt ihrer biotischen Ausstattung geboten werden.

### **Lage des Plangebietes zu Schutzgebieten**

Im direkten Umkreis sind keine Schutzgebiete vorhanden.

### **Biotope**

Es sind keine geschützten Biotope durch die Planung betroffen.

### **Schutzobjekte**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gibt es keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

### **Heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV)**

Wie die ursprüngliche Vegetation setzt sich auch die potenziell natürliche Vegetation hauptsächlich aus Waldgesellschaften zusammen.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV) beschreibt die Vegetation, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Nährstoffangebot) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeit erfolgten Standort- und Florenveränderungen bei Ausschluss jeglicher bisheriger und zukünftiger direkter menschlicher Einflüsse auf die Vegetation zu erwarten wäre.

Für Siedlungsbereiche ist aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung die Aussage zur hpnV nur bedingt möglich.

Unter gegenwärtigen Standortbedingungen (Sandböden) würden sich bei Aufgabe anthropogener Einflüsse im überwiegenden grundwasserferneren Planungsraum Traubeneichen-Hainbuchenwälder entwickeln.

### **Biotopkartierung, Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Plangebietes**

Als eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Naturraumplanung erfolgte für die Untersuchungsfläche eine flächendeckende „Biotopkartierung“ nach den Vorgaben des Brandenburger Kartierschlüssels (LUA, 1995), die im Maßstab 1:1.000 dargestellt wurde.

Grundlagen für die Biotopkartierung bilden der vorliegende Landschaftsplan für das Amt Odervorland (Gemeinde Steinhöfel vom 01.07.1997 und örtliche Erhebungen).

Das gesamte Plangebiet ist eine reine intensiv genutzte Ackerfläche (Kartiereinheit: 09130). Es sind 5 Strukturelemente wie Gehölze o. ä. straßenbegleitend vorhanden. Geschützte Pflanzenarten gemäß RL Brandenburg oder BArtSchV sind nicht vorhanden.

### Umgebung des Plangebietes

Die Ackerfläche (09130) geht im Norden weiter über das Plangebiet hinaus. Im Osten und im Süden schließt die Wohnbebauung der Ortslage (12123) an, wobei die Erschließungsstraße im Süden angrenzend davor liegt (12612). Im Westen grenzt ein Grundstück mit einem Flachsee (Weiher) 02111 an die Satzungsfläche. Dieser ist kein Bestandteil der Ergänzungssatzung

### Bewertung der Biotoptypen

Ziel der Bewertung der Biotoptypen ist es, Landschaftsteile und Einzelbiotope zu erkennen, die einem gesetzlichen Schutzstatus gemäß §18 Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) in Verbindung mit dem § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen, für eine Unterschutzstellung in Frage kommen beziehungsweise eine besondere ökologische Wertigkeit besitzen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) führt als Fachbehörde gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope, in das Daten aus unterschiedlichen Kartierungen einfließen.

Weiterhin gibt die Bewertung der Bauleitplanung wichtige Hinweise darüber, auf welchen Flächen bei einer geplanten Nutzungsänderung mit relativ geringen Konflikten mit dem Arten- und Biotopschutz zu rechnen ist bzw. welche Gebiete aufgrund ihrer hohen Wertigkeit von einer Nutzungsänderung freizuhalten sind.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie herausgegebenen „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Schriftenreihe ‚Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen‘ 1/94). Es werden die Biotoptypen nach Naturnähe und ihrer Bedeutung für aktuelle und potenzielle Vorkommen gefährdeter Arten bewertet.

- o Einstufung der Biotoptypen entsprechend ihrer Naturnähe:

Biotoptypenwert / Bedeutung	Naturnähe
<b>Wertstufe 1</b> von besonderer Bedeutung	<p data-bbox="834 1675 1498 1709"><i>naturnahe Biotoptypen</i></p> <div data-bbox="818 1709 1498 1742" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">- wenig vom Menschen beeinflusste Flächen</div> <p data-bbox="834 1776 1498 1809"><i>bedingt naturnahe Biotoptypen</i></p> <div data-bbox="818 1809 1498 1877" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">- Flächen, die stärker beeinflusst sind, aber dem naturnahen Zustand noch relativ nahekommen</div> <p data-bbox="834 1910 1498 1944"><i>halbnatürliche Biotoptypen</i></p> <div data-bbox="818 1944 1498 1998" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">- Flächen mit naturnahen Elementen, die durch land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirt-</div>

schaftliche Nutzungen geprägt sind; heimische, jedoch anthropogen stark veränderte Artenkombinationen; Standorte wenig verändert

**Wertstufe 2** von allgemeiner Bedeutung

*bedingt naturferne Biotoptypen*

- Flächen mit halbnatürlichen Elementen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; Standortverhältnisse stärker verändert

**Wertstufe 3** von geringer Bedeutung

*naturferne Biotoptypen*

- Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind; Kulturpflanzen bzw. fremdländische Arten überwiegen zum Teil; Standortverhältnisse stark verändert

*künstliche Biotoptypen*

- technisch-baulich geprägte und genutzte Flächen

o Liste der vorhandenen Biotoptypen mit Biotoptypenwert

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Wertstufe
09130	Intensivacker	3

Ackerflächen gehören aufgrund ihrer intensiven Nutzung zu den naturfernen Biotoptypen mit der Wertstufe 3.

Die anthropogenen Siedlungsflächen und unbefestigte Wege sind für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

## Fauna

Über die Tierwelt in der Demnitzer Ortsrandlage liegen keine dokumentierten Erhebungen vor. Deshalb werden vorrangig Analogschlüsse aus vergleichbaren Bereichen herangezogen.

Die Ausgangslage mit der vorhandenen Intensiv genutzten Ackerfläche und der Umnutzung auf 5.000 m<sup>2</sup> Fläche führt zu keiner Veränderung der Habitatausstattung von den, den Intensivacker nutzenden Tieren.

Säugetiere siedlungsnaher Bereiche wie Igel, Eichhörnchen, Marder, Maulwurf und Mäuse sowie zahlreiche Vögel wie Amsel, Specht, Krähe, Elster, Star, Hausrotschwanz, Meise, Bachstelze, Lerche u. a. können potenziell in der Umgebung vorkommen.

Es verbessert sich das Nahrungsangebot für Vögel die Siedlungsflächen überfliegen und als Nahrungsfläche (Insektenangebot, Samen) nutzen.

Mit gefährdeten, störungsempfindlichen Vogelarten ist hier am Siedlungsrand auf beackert Fläche nicht zu rechnen.

Durch die Anlage von Feldhecken und Obstbäumen verbessert sich die Naturraumsituation für diese Individuen.

Es entstehen Ansiedelungsräume für Reptilien.

### 3.2.2 Boden

Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Boden im Sinne des § 2 BBodSchG ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten.

Der Boden erfüllt im Sinne dieses Gesetzes

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und

2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Sanierung im Sinne dieses Gesetzes sind Maßnahmen

1. zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen),
2. die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern oder vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen),
3. zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.

Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind sonstige Maßnahmen, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit verhindern oder vermindern, insbesondere Nutzungsbeschränkungen.

### **Vorkommende Bodentypen, Bodenfunktionsbereiche**

Im Plangebiet stehen gemäß der mittelmaßstäbigen Standortkartierung (MMK) sickerwasserbestimmte Tieflemböden (D4a) in Form von Tieflehm-Fahlerde an.

### **Speicher- und Reglerfunktion**

#### Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion

Die Böden sind aufgrund ihrer unterschiedlichen physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften in verschiedenem Maße in der Lage, eindringende Schadstoffe zu filtern, zu binden, zu immobilisieren oder umzuwandeln.

Während das Filtervermögen die mechanische Reinigungsleistung des Bodengefüges charakterisiert, besteht das Puffervermögen in der Fähigkeit, Schadstoffe beziehungsweise überschüssige Nährstoffe in gelöster oder in gasförmiger Form durch Absorption an die Bodenaustauscher (Tonmineralen, organische Substanz, Humus, freie Oxide) zu binden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch zu fällen und damit zu immobilisieren.

Bei größerem Grundwasserabstand zur Oberfläche wird die Gefahr der Verschmutzung mittel bis gering eingestuft.

### 3.2.3 Wasser

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb der Planfläche nicht vorhanden.

Nordöstlich bildet der Upstallgraben eine natürliche Grenze, der in südlicher Richtung durch Demnitz fließt. In derselben Richtung entwässert auch der Demnitzer Hauptgraben, der in den Wasserüberleiter Steinhöfel ebenfalls in den Upstallgraben fließt. Als weiterer Kanal entwässert der Kuhluchgraben in südwestlicher Richtung in den Neuendorfer Hauptgraben und schließlich in die Spree.

#### Grundwasser

Das Grundwasser befindet sich in einem bedeckten Grundwasserhorizont und wird in einer Tiefe von 7 – 10 m angetroffen.

Die sickerwasserbestimmten Tieflehme im Plangebiet sind gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord nach Süd in Richtung Spreeniederung.

- o Bedeutung der Standort- und Nutzungsverhältnisse für die Grundwasserneubildung

Von hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung sind alle durchlässigen, relativ ebenen Bodenformationen mit einem Grundwasserflurabstand  $> 2$  m, die unversiegelt sind, sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden oder aufgelassen sind (Offenlandschaft). Hierbei handelt es sich um Sande und sandige Bildungen, die aufgrund der geringen Speicherfähigkeit sowie niedriger Abflusswerte die höchsten Infiltrationsraten aufweisen. Die Verdunstung durch Vegetation ist gering.

Eine geringere Bedeutung für die Grundwasserneubildung haben hingegen:

- aufgrund ihres erhöhten Speichervermögens Böden mit einem sehr hohen Anteil bindiger Bildungen (grundwasserbestimmte Tieflehme) und Nieder- und Anmoorböden sowie
- aufgrund erhöhter Evaporation grundwassernahe Standorte mit einem Flurabstand  $< 2$  m - Nieder- und Anmoorböden und grundwasserbestimmte Sande.

Diesen Standorten kommt im Wasserhaushalt eher eine bedeutende Speicher-, Ausgleichs- bzw. Rückhaltefunktion zu.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen über die belebte Bodenzone sind die Voraussetzungen gegeben aber nicht optimal. Die Durchlässigkeitsbeiwerte für Tieflehme sind nicht gut geeignet.

#### Vorbelastungen

Angaben zum Grad der stofflichen Belastung des Grundwassers können nicht gemacht werden.

### **3.2.4 Klima**

#### **Klimaverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von 18 bis 18,5 °C im Juni und -1 bis 0 °C im Januar, das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8 bis 9°C.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,5°C.

Die Region gehört zu den sommerwärmsten und winterkältesten Teilen des norddeutschen Tieflandes. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen für den Ort, zwischen 366 und 699 mm, mit einem Mittel von 535 mm. Das statistische Maximum des Niederschlages liegt im Monat Juni. Mit diesem langjährigen durchschnittlichen Niederschlagswert zählt die Region zu den niederschlagsarmen Gebieten Deutschlands.

#### **Bioklimatische und lufthygienische Regenerationsfunktion**

Das Plangebiet und dessen Umgebung wird meso- und mikroklimatisch durch Flächen unterschiedlicher Charaktere beeinflusst.

So wechseln sich Acker-, Wald- und Siedlungsflächen mit einem unterschiedlich hohen Grad an Gehölzen und offene bzw. vegetationslose Flächen, Gärten sowie Verkehrsstraßen ab. Mit der geplanten Obstbaum- Heckenbepflanzung werden positive Auswirkungen zur Regeneration geschaffen.

#### **Vorbelastungen**

Lineare, temporäre Schadstoffquelle stellt die Kreisstraße K 6740 als Kreisstraße dar. Auswirkungen auf die Satzungsfläche sind nicht zu erwarten.

### **3.2.5 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild übt landschaftsästhetische Funktionen aus, welche die Bedeutung von Natur und Landschaft als Lebens- und Erholungsgrundlage für den Menschen beschreibt.

Die Landschaft der Gemarkung Demnitz wurde und wird von den naturräumlichen Gegebenheiten und von der historischen und aktuellen Nutzung der Landschaftsbestandteile durch den Menschen geprägt. Eine ausgewogene, intakte und vor allem naturnahe Landschaft mit regionaltypischer Eigenart, einer Vielfalt an Landschaftselementen und einer gewissen Schönheit stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.

Die Region „Oderland-Spree“ verfügt aufgrund ihrer naturräumlichen Voraussetzungen sowie der reichhaltigen kulturhistorischen Ausstattung über vielfältige Potentiale zur Ent-

wicklung von Wohnen, Erholung und Tourismus. Diese günstigen Voraussetzungen sind im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Bedeutung zu sichern und unter Wahrung der kulturellen Eigenart und des Landschaftscharakters zu erhalten und ggf. zu verbessern. Dabei sind Natur und Landschaft durch Beachtung der Empfindlichkeit der Landschaft vor Überlastungserscheinungen zu schützen.

Das Plangebiet ist im Süden und Osten von der vorhandenen Siedlungsbebauung geprägt. Nördlich vom Plangebiet liegt die vorhandene Ackerfläche.

Das Relief ist mit dem allmählichen Süd-Nord-Gefälle und dem Höhenunterschied von ca. 3 m wenig bewegt.

Das Plangebiet ist eine Intensivackerlandschaft, die durch die Planung eine bessere Einpassung durch Hecken- und Baumpflanzung in den Landschaftsraum erreicht.

#### **4. Verfahren**

Am 21.11.2018 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel die Aufstellung der 3.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Errichtung von baulichen Anlagen im Ortsteil Demnitz beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Entwurf mit seiner Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.