

2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Hohenfelde auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

B e g r ü n d u n g

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Hohenfelde liegt im 1992 gegründeten Brandenburg-Vorpommerschen Amt Gartz (Oder) im Landkreis Uckermark, im äußersten Nordosten des Landes Brandenburg. Die Nordgrenze des Amtes ist gleichzeitig die Grenze zum Nachbarland Mecklenburg-Vorpommern und die Ostgrenze verläuft entlang der Westoder an der Staatsgrenze zur Republik Polen.

Hohenfelde liegt im Süden des Amtes Gartz (Oder) an der Landesstraße L 272

Schwedt/O - Casekow die südlich der Ortslage bei Vierraden in die Bundesstraße B2 mündet.

Direkte Nachbargemeinden sind Groß Pinnow im Norden, Friedrichsthal im Osten und Vierraden in Südosten. Im Süden und Westen grenzen die Ortsteile Blumenhagen und Kunow an die Hohenfelde Gemarkung, die beide zur Stadt Schwedt gehören.

Die Amtsverwaltung mit Sitz in der Stadt Gartz (Oder) ist von Hohenfelde aus etwa 25 km entfernt. Die Entfernung zur Kreisstadt Prenzlau beträgt über die B 166 ca. 45 km.

Die zur ehemaligen Kreisstadt Angermünde etwa 30 km.

Die nächstgelegene größere Stadt ist Schwedt/O mit der Funktion eines Mittelzentrums in einer Entfernung von weniger als 10 km. Der Berliner Ring befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 km.

In der Gemeinde Hohenfelde lebten am 31.12.1998 184 Einwohner auf einer Fläche von 2.379 ha.

2. Vorhandene Planungen

2.1 Landschaftsrahmenplan

Außer den allgemein formulierten Leitbildern und Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplanes „Nationalpark Unteres Odertal , Altkreis Angermünde, Altkreis Schwedt/O“ für die Region lassen sich folgende spezielle Planungsaussagen für die Gemeinde Hohenfelde ableiten:

Hohenfelde befindet sich sowohl im „Nationalpark Unteres Odertal“ als auch in der Nationalparkregion, das heißt im einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebiet.

Folgende Naturschutzziele sollten bei der weiteren Planung der Gemeinde Berücksichtigung finden:

...

- Entwicklung eines Biotopverbundsystems
- Anreicherung der Feldflur mit Klein- und Saumbiotopen sowie Flurgehölzen
- Schaffung von Pufferzonen um sensible Bereiche
- Wiederherstellung höherer ökologischer optischer Vielfalt, vor allem durch punktuelle Strukturen
- Erhaltung der relativ ertragreichen Böden für die Landwirtschaft
- Erhaltung naturnaher Fließgewässer und deren uferbegleitender Vegetation
- Erhaltung und Pflege der Trockenrasen
- Aufwertung der Erholungsinfrastruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Potentiale und Schonung sensibler Bereiche

2.2 Agrarstrukturelle Vorplanung

Als Ergebnis der agrarstrukturellen Vorplanung soll in Hohenfelde die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft als Bestandteil der dörflichen Struktur auch zukünftig gewährleistet werden. Auf Grund der landschaftlichen Gegebenheiten soll auf eine Gewerbeflächenausweisung und auch auf eine Wohnbauflächenneuausweisung verzichtet werden. Der Eigenbedarf des Ortes ist vor allem durch Nutzung erschlossener Innenbereichspotentiale, einschließlich einer sinnvollen Abrundung, abzusichern.

2.3 Gemeindeübergreifende Rahmenplanung Amt Gartz (Oder)

Für die Gemeinde Hohenfelde entwickelt der Rahmenplan folgende Planungsaussagen:

- Entwicklung zum Wohnstandort
- Wirtschaftshof mit Kunstgewerbe (Förderung des Fremdenverkehrs)
- Erhalt des Ortsbildes (Siedlungsquadrat um eine bewirtschaftete Ackerfläche)
- Öffentliche Grün- und Freiflächen entwickeln

2.4 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfelde, der gegenwärtig im Rahmen einer Planung auf Amtsebene erarbeitet wird, befindet sich in der Entwurfsplanung und beinhaltet im wesentlichen folgende kommunale Entwicklungsziele:

- Gewährleistung der infrastrukturellen Versorgung des Ortes über die Stadt Schwedt/O
- Sicherung des Wohnstandortes
- Erhalt der Landwirtschaft unter Berücksichtigung der besonderen landschaftsökologischen Bedingungen
- Erhalt des Gebietscharakters sowie des Orts- und Landschaftsbildes, welches geprägt ist durch relativ große Waldflächen, der Hangkante zum Odertal mit Panoramablick sowie der besonderen Siedlungsstruktur (Rechteckform um vorhandene Ackerflächen)

...

- Erhalt und Entwicklung der Biotop- und Artenschutzfunktionen der schutzwürdigen und entwicklungsfähigen Bereiche wie z.B. Müllerberge, Hangkante, Oder-Welse Auenlandschaft, Pommersche Heide, Kleingewässer und Feldgehölze
- Entwicklung einer ökologisch verträglichen touristischen Nutzung der Gemarkung mit den Schwerpunkten Pommersche Heide, Wildnisschule Teerofen sowie Ortsbildgestaltung und Einkehrmöglichkeiten im Ort
- Schutz der empfindlichen Bereiche des Naturhaushaltes und Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes

2.5 Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB

Für Hohenfelde liegt eine genehmigte Innenbereichssatzung vom 03. Juli 1995 vor. Im wesentlichen stellt diese Satzung den Bebauungszusammenhang fest. Über diesen Innenbereich hinaus wurden ca. 2,0 ha als Abrundungsfläche nach § 34 Abs. 4 BauGB in den Innenbereich einbezogen, die nach § 34 BauGB (einfügen und gesicherte Erschließung) bebaut werden können.

Zusätzlich wurden 0,3 ha als erweiterte Abrundungsfläche nach § 4 Abs. 2 a BauGB Maßnahmengesetz einbezogen, für die die gleichen Bebauungsvoraussetzungen gelten.

Insgesamt verfügt Hohenfelde damit über 2,3 ha bebaubare Innenbereichsfläche, die jedoch bereits zum heutigen Zeitpunkt fast vollständig bebaut ist.

2.6 Bebauungsplanung

Für eine am südlichen Ortsrand gelegene Fläche von ca. 3,4 ha Größe, die durch die Moritzstraße erschlossen ist, wurde ein Bebauungsplan erarbeitet.

Inhalt war die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes in einer Baureihe entlang der vorhandenen Erschließungsstraße.

Zwischenzeitlich sind die Grundstücke vollständig verkauft und auch bereits zum größten Teil bebaut.

3. Angaben zu den Ergänzungsflächen

Mit der Darstellung von sogenannten Ergänzungsflächen über den rechtskräftigen Innenbereich nach § 34 BauGB hinaus sollen sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten über das neue Instrument „Ergänzungssatzung“ gesichert werden.

Der Flächenumfang von ca. 1,32 ha orientiert sich dabei an der mittelfristig absehbaren Entwicklung der Gemeinde im Rahmen des Eigenbedarfs.

Es wird davon ausgegangen, daß mit dieser 2. Änderung die Ortslage Hohenfelde sinnvoll abgerundet ist.

...

Die Erschließung der neu hinzukommenden Flächen ist durch das Vorhandensein der entsprechenden Medien (Wasser und Energie) gesichert.

Die verkehrsmäßige Erschließung über die Moritzstraße wird durch einen städtebaulichen Vertrag über die Instandsetzung und den Ausbau der Moritzstraße nach § 11 BauGB gewährleistet.

3.1 Aufnahme und Bewertung des Bestands

Die Ergänzungsfläche E 1 befindet sich westlich der Moritzstraße, liegt gegenwärtig brach und hat eine schlecht ausgebildete Vegetationsstruktur.

Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich ein altes Gebäudedefundament, welches von Gestrüpp und Unkräutern überwuchert ist.

Ein Kleingewässer (Teich) befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an dieser Fläche, wird jedoch durch die angestrebte Nutzung direkt nicht betroffen.

Die Fläche E 2 liegt südlich der Dorfstraße und wird gegenwärtig als Intensivacker genutzt.

Ein unmittelbar östlich an diese Fläche angrenzender Teich wird durch die zukünftige Nutzung nicht beeinflusst.

Auf beiden Flächen sind keine Biotop nach § 32 BbgNatSchG vorhanden.

Aufgrund der relativ geringen Dimensionen der Flächen E I und E II kann auch von einer sehr geringen ökologischen Bedeutung ausgegangen werden.

3.2 Eingriffsbeurteilung

Biotop und Artenschutz

Aufgrund der relativ geringen Biotopwertigkeit der Flächen wird davon ausgegangen, daß nur sehr unbedeutende Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenschutzes durch den geplanten Eingriff vorliegen.

Naturhaushalt

Durch eine Begrenzung der Versiegelungsfläche und der Versickerung des Niederschlagswassers auf den anfallenden Grundstücken wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser weitestgehend vermieden.

Im Bereich des Schutzgutes Boden stellt jede Neubebauung durch die damit verbundene Versiegelung eine Beeinträchtigung dar. Die Versiegelungszunahme auf den Ergänzungsflächen kann nur überschlägig eingeschätzt werden.

Es wird davon ausgegangen, daß aufgrund der Festsetzungen für die Ergänzungsflächen im § 2 der Satzung ein durchschnittlicher Versiegelungsgrad von ca. 30 % zu Grunde gelegt werden kann. Damit ergibt sich für die möglichen Vorhaben mit 1,32 ha potentieller Eingriffsfläche eine Versiegelungsfläche von ca. 0,40 ha. Dieser Fläche steht ein Entsiegelungspotential von 0,07 ha (siehe Festsetzungen im § 3 der Satzung) gegenüber.

...

Insgesamt kann eine gleichartige Eingriffsbewältigung der Bodenfunktionsverluste durch eine ausgeglichene Versiegelungs- und Entsiegelungsbilanz nicht erfolgen. Somit muß das Defizit in der Eingriffsbilanz durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Kompensationsmaßnahmen sollen zeitnah und im betroffenen Raum erfolgen, wobei als betroffener Raum aus Gründen der Umsetzbarkeit in der Regel das Gemeindegebiet verstanden wird. Dabei ist der Ausgleich im Eingriffsbereich dem Ersatz an anderer Stelle vorzunehmen. Insgesamt sollen die Kompensationsmaßnahmen die Besonderheiten und typischen Elemente der jeweiligen Landschaftsräume entwickeln helfen, wobei das Schwergewicht auf der Verbesserung geschädigter oder entwicklungsfähiger Strukturen und weniger auf der Optimierung bereits wertvoller Bereiche liegen sollte.

Unter Berücksichtigung dieser Forderungen werden die unter Punkt 4. genannten Kompensationsmaßnahmen in der Satzung in den §§ 2 und 3 der Satzung festgesetzt.

Klima / Luft

Aufgrund der geringen Größe und des gegenwärtigen Zustandes der Flächen sind durch die zukünftige Nutzung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Ebenfalls unerheblich ist die Beeinträchtigung des Mikroklimas (z.B. Erwärmung über versiegelte Flächen), da die zu erwartenden Veränderungen noch als geringfügig einzustufen sind.

Landschaftsbild

Durch die arrodierende Lage der Fläche E I und die innerörtliche Lage der Fläche E II, die bei einer zukünftigen Bebauung den Ort sinnvoll abrunden, ist eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu befürchten.

4. Festsetzungen für Ergänzungsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 2 a BauGB

Zur Versiegelungsminimierung wird die GRZ mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Zufahrten und Stellflächen werden nur teilversiegelt zugelassen.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen.

Als Ausgleich für die Versiegelung und des teilweisen Funktionverlustes Boden (Zerstörung des Bodengefüges, Bodenverdichtung, Erosionsgefährdung), der Speicher- und Reglerfunktion

sowie der natürlichen Ertragsfunktion von Böden wird als Pflanzgebot festgesetzt, mindestens 20 % der Grundstücksflächen gruppenweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Die Bodenbegrünung sollte mit einer Landschaftsrassenmischung erfolgen. Bei diesen Maßnahmen sind die rückwärtigen und die freibleibenden seitlichen Abstandsflächen der Grundstücke bevorzugt zu nutzen. Es sind hierbei überwiegend (80%) standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher unter Einbeziehung hochstämmiger Obstbaumsorten zu verwenden.

Weitere Festsetzungen gemäß § 5 Abs 2 Nr. 10 und Abs. 2 a BauGB.

Zum weiteren Ausgleich der möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Zuge der Bebauung der Ergänzungsflächen werden folgend Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

1. Auf der Fläche I ist durch Abbruch des nicht mehr genutzten Gebäudes (ehemalige Pumpstation) eine Fläche von ca. 12 m² zu entsiegeln.
2. Durch das Anpflanzen von 20 Großbäumen und einer Fläche von 50 m² mit Heckenpflanzen gemäß der in der Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzliste ist die Fläche I in Form eines kleinen Parks als öffentliche Grünfläche zu gestalten.
3. Auf der Fläche II ist durch Abbruch der ehemaligen Getreidelagerhalle eine Fläche von ca. 700 m² zu entsiegeln.
4. Auf der Fläche III ist um den vorhandenen Feuerlöschteich eine 3 m breite Hecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen.
5. Auf der Fläche IV ist eine ca. 100m lange und ca. 4 m breite Baumhecke zu pflanzen.
6. Beidseitig der Moritzstraße hat auf einer Länge von ca. 500 m eine Ersatzpflanzung mit geeigneten Alleebäumen zu erfolgen.
7. Die Gehölzpflanzungen sind an heimische standortgerechte Arten gebunden. Die Pflanzliste ist in der Anlage 2 beigefügt.
8. Sämtliche Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

5. Abwägung

Die in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung der erweiterten Abrundungssatzung der Gemeinde Hohenfelde in der Fassung vom 03.09.1998 wurden gemäß § 1 Abs. 6 gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse und die Beschlußvorschläge zu den einzelnen Anregungen und Bedenken sind der in der Anlage 1 beigefügten Zusammenstellung zu entnehmen.

Pflanzliste

Als geeignete, heimische Gehölzarten für die Anlage von Heckenpflanzen und Baumpflanzungen werden empfohlen:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Birke	(Betula Pendula)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)	Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum)
Blumen-Esche	(Fraxinus ornus)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Brombeere	(Rubus fruticosus)	Salweide	(Salix caprea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Sauerkirsche	(Cerasus vulgaris)
Echte Himbeere	(Rubus idaeus)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eibe	(Taxus Bacata)	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Silber-Weide	(Salix alba)
Espe	(Populus tremula)	Sommerlinde	(Filia platyphyllos)
Faulbaum	(Frangula alnus)	Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)
Feld-Ulme	(Ulmus minor)	Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Flatterulme	(Ulmus laevis)	Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Flieder	(Syringa vulgaris)	Traubenkirsche	(Prunus padus)
Gemeine Esche	(Faxinus excelsior)	Vogelkirsche	(Cerasus avium)
Gemeine Hainbuche	(Carpinus betulus)	Vogelbeere	(Sorbus ancuparia)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Wald-Kiefer	(Pinus sylvestris)
Gemeiner Efeu	(Hedera helix)	Walnuß	(Juglans regia)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)	Weide	(Salix spec.)
Hainbuche	(Carpinus Betulus)	Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Haselnuß	(Corylus avellana)	Weißdorn	(Crataegus spec.)
Heckenkirsche	(Loniceraxylosteum)	Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)	Winter-Linde	(Tilia cordata)
Hundsrose	(Rosa canina agg.)	Zitter-Pappel	(Populus tremula)
Kornelkirsche	(Cornus mas)	Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Kratzbeere	(Rubus caesius)		
Kultur-Apfel	(Malus domestica)		
Kultur-Birne	(Pyrus communis)		
Liguster	(Ligustreum vulgare)		
Mehlbeere	(Sorbus aria)		
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)		
Pflaume	(Prunus domestica)		