

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Sydower Fließ, Ortsteil Grüntal

1. ÄNDERUNG

Fassung 12. Mai 2022

Gemeinde: **Sydower Fließ**

vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim
Berliner Straße 1
16359 Biesenthal
Tel.: 03337 4599-0
info@amt-biesenthal-barnim.de

Planverfasser:

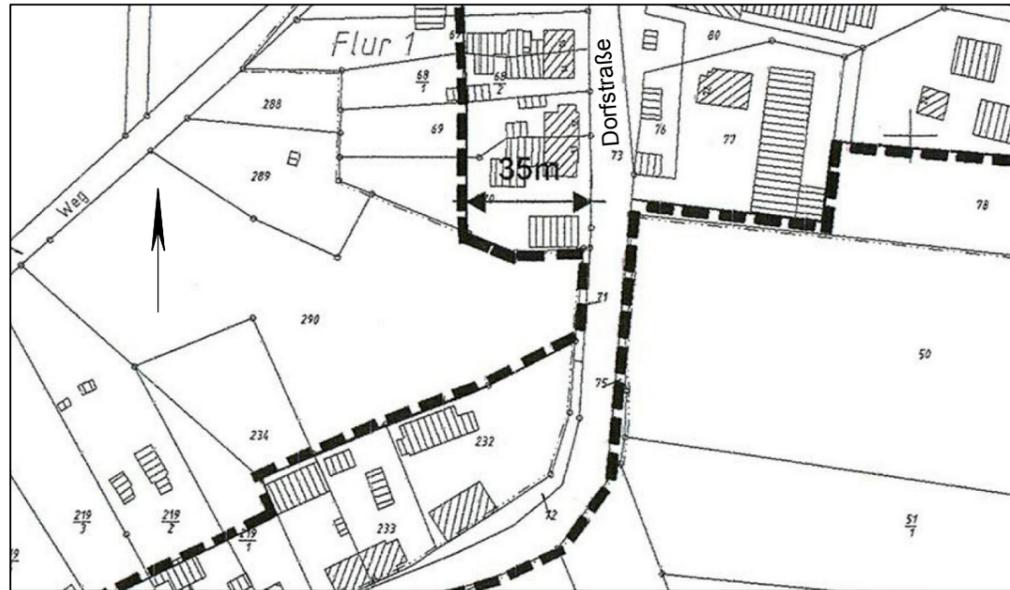
Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl. Ing. (FH) Landespflege
Diana Bandow
Finkenweg 7
16259 Höhenland
info@landschaftsplanung-bandow.de
Tel.: 033454 304908

Inhaltsverzeichnis

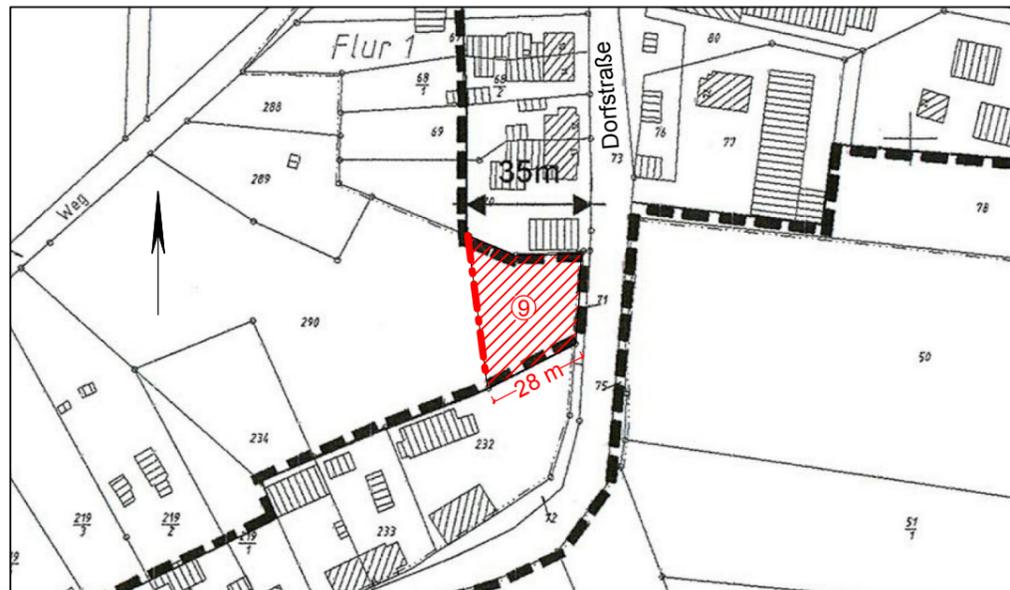
Teil I Planzeichnung	3
Teil II Begründung	4
1. Anlass und Erforderlichkeit	4
2. Ziel der Planung	4
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. Ausgangszustand	6
4.1 Abgrenzung und Lage des Ergänzungsbereiches	6
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.3 Standortbeschreibung	7
4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
5. Auswirkung der Satzungsänderung	10
5.1 Natur, Landschaft, Umwelt	10
5.1.1 Schutzgut Boden / Fläche	10
5.1.2 Schutzgut Klima und Luft	10
5.1.3 Schutzgut Landschaft	11
5.1.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
5.1.5 Schutzgut Wasser	11
5.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	12
6. Planerisches Konzept und Festsetzungen	13
7. Verfahren	15
8. Rechtsgrundlagen	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Auszug wirksamer FNP	5
Abbildung 2: Räumliche Lage der Ergänzungsfläche	6
Abbildung 3: Auszug Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Sydower Fließ	6
Abbildung 4 (Aufnahme vom 27.04.2021, D. Bandow)	7
Abbildung 5 (Aufnahme vom 27.04.2021, D. Bandow)	8
Abbildung 6 (Aufnahme vom 27.04.2021, D. Bandow)	8
Abbildung 7 Karte des Ortes Sydow von 1871	9
Abbildung 8 Neubauernsiedlung	9



Geplante 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ OT Grüntal,
 Bereich Dorfstraße Nr. 13 /14
Maßstab 1:2000



Planzeichenerklärung



Grenze der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB



Grenze der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Schraffierte Fläche die ergänzend nach § 34 Absatz 4 Satz 1
 Nr. 3 BauGB aufgenommen wird.
 (ca. 950 m² des Flst. 290, der Flur 4, Gemarkung Grüntal)



43m
 Tiefe des Klärstellungsbereichs / der Ergänzungsfläche

Sonstige Plansymbole



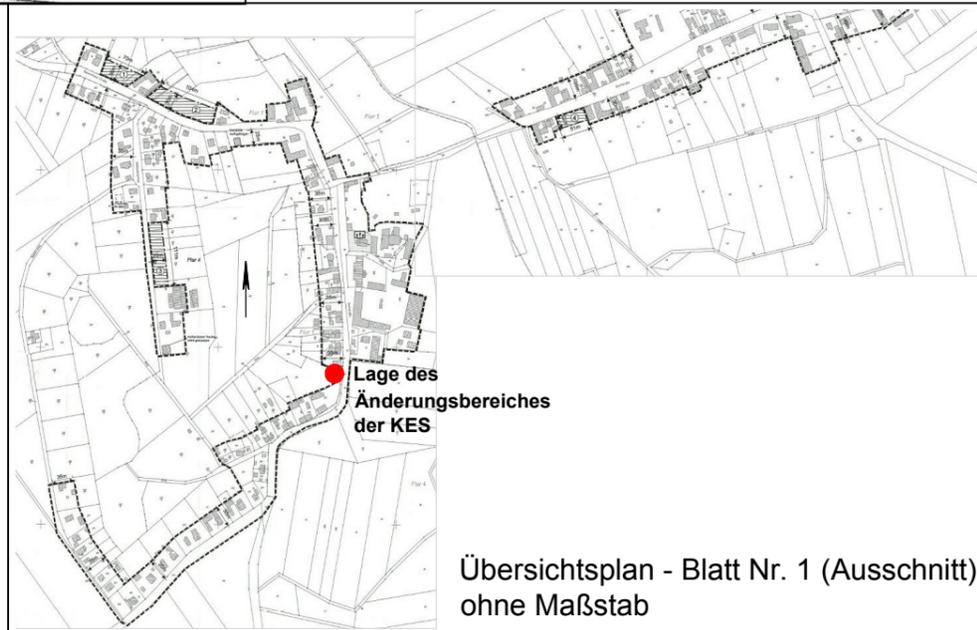
Wohn- und Wirtschaftsgebäude



Flurstücksnummern



Flurgrenze



VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung Sydower Fließ hat am
 die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 der Gemeinde Sydower Fließ im Ortsteil Grüntal,
 Bereich Dorfstraße Nr. 13 / 14 beschlossen.

Biesenthal,

Siegel Amtsdirektor

AUSFERTIGUNG

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 wird hiermit ausgefertigt. Die Übereinstimmung des
 zeichnerischen und textlichen Inhalts der Satzungsänderung
 mit dem Willen der Gemeindevertretung zum Beschluss über die
 Satzungsänderung am sowie die Einhaltung des
 gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bestätigt.

Biesenthal,

Siegel Amtsdirektor

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss über die 1. Änderung der Klarstellungs- und
 Ergänzungssatzung ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB i.V.m.
 § 34 Absatz 6 Satz 2 BauGB am im Amtsblatt
 Nr. für das Amt Biesenthal-Barnim ortsüblich
 bekanntgemacht worden. Die Änderung der Klarstellungs- und
 Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Biesenthal,

Siegel Amtsdirektor

**1. ÄNDERUNG - Satzung der Gemeinde Sydower Fließ über die Festlegung und
 Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Grüntal und Tempelfelde**

Auf Grundlage des § 34 Absatz 4 Satz 1, Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekannt-
 machung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022
 (BGBl. I S. 1353) wird folgende Satzung für das Gebiet der Gemeinde Sydower Fließ, OT Grüntal erlassen:

§ 1 Räumliche Geltungsbereich

- (1) Die Planzeichnungen Blatt Nr. 1 und 2 sind Bestandteil dieser Satzung. Blatt Nr. 1 enthält die
 Verfahrensvermerke.
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung für den Ortsteil Grüntal der Gemeinde Sydower Fließ umfasst das Gebiet, das
 innerhalb der in der Planzeichnung Blatt Nr. 1 eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (3) Der Geltungsbereich der Satzung für den Ortsteil Tempelfelde der Gemeinde Sydower Fließ umfasst das Gebiet,
 das innerhalb der in der Planzeichnung Blatt Nr. 2 eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

§ 2a Festsetzungen für den Geltungsbereich des Ortsteils Grüntal

- (1) Klärstellungsbereich:
 Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach
 § 34 BauGB.
- (2) Ergänzungsbereich:
 Die in der Planzeichnung Blatt Nr. 1 mit einer Schraffur versehenen Flächen mit den Ziffern (1) bis (9) werden
 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in das Gebiet nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogen.
- (3) Textliche Festsetzungen:
 Für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit den Nummern 1 bis 9 wird gemäß
 § 34 Abs. 5 BauGB festgesetzt:
 - (3.1) Es ist folgendes Maß der baulichen Nutzung zulässig:
 Flächen (1), (2), (5), (6), (7) und (8): GRZ 0,2
 Flächen (3), (4) und (9): GRZ 0,3
 - (3.2) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind alle zu befestigenden Flächen auf dem Grundstück mit einer wasser- und
 luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene
 Decke).
 - (3.3) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB werden die im folgenden
 aufgeführten Pflanzangebote festgesetzt. Alle Pflanzen sind nach der Pflanzliste gem. § 3 dieser Satzung
 auszuwählen.
 - (3.3.1) Auf den Ergänzungsflächen mit den Nr. (1) bis (9) ist je angefangene 50 m² überbaute und versiegelte
 Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von
 mindestens 16 cm anzupflanzen.

§ 3 Pflanzliste

- (1) Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Laubbäume:
 Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum),
 Birke (betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior),
 Traubeneiche (Quercus petraea), Silberweide (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus minor).
- (2) Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Obstbäume:
 Apfel (alte Sorten), Birne (Pyrus communis), Süßkirsche bzw. Vogelkirsche (Prunus avium), Bauernpflaume
 (Prunus domestica)

§ 4 Inkrafttreten

Die Änderung der Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 BauGB).

§ 5 Hinweise zum Artenschutz

(1) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von
 Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen
 außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um
 einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden.
 Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu
 begonnenen Bruten gefährdet werden.

Teil I PLANZEICHNUNG

Gemeinde Sydower Fließ

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Planzeichnung Blatt Nr. 1 (Ausschnitt)

Ortsteil Grüntal

1. Änderung

ENTWURF Stand 12. Mai 2022

Teil II Begründung

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Sydower Fließ hat mit Beschluss der Gemeindevertretung am 15.11.2007 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) für das Gebiet der Gemeinde Sydower Fließ erlassen. Mit erneuter ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2012 für das Amt Biesenthal-Barnim am 28.08.2012 wurde die KES rückwirkend zum 01.03.2008 in Kraft gesetzt.

Für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben gemäß § 29 BauGB ist dies von erheblicher Bedeutung. Für Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist § 34 BauGB anzuwenden. Hiernach ist ein Vorhaben allgemein zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im planungsrechtlichen Außenbereich regelt § 35 BauGB die Vorhabenzulässigkeit. Diese ist - vor dem Ziel den Außenbereich weitestgehend von Bebauung freihalten zu wollen - entsprechend beschränkend.

Durch Einbeziehung / Ergänzung (§ 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB) von bis dahin planungsrechtlichen Außenbereichsflächen am Siedlungsrand in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wurde eine Bebaubarkeit jener Flächen ermöglicht.

Anlass der Änderung der KES ist der Antrag des Grundstückseigentümers eine Teilfläche des Flurstücks 290, Flur 4, Gemarkung Grüntal, westlich der Dorfstraße im Ortsteil Grüntal in die KES einzubeziehen.

2. Ziel der Planung

Ziel der Satzungsänderung ist es, die benannte Fläche den baulichen Beschränkungen des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB zu entziehen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit für ein Wohnhaus zu schaffen.

Die etwa 950 m² große Teilfläche des Flurstück 290, der Flur 4 in der Gemarkung Grüntal im Ortsteil Grüntal, zwischen der Dorfstraße Nr. 13 und 14, soll in die seit 2008 geltende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) der Gemeinde Sydower Fließ einbezogen werden.

Dem Antrag des Grundstückseigentümers, die begehrte Fläche in den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzunehmen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Sydower Fließ am 27.05.2021 statt gegeben.

Die Aufstellung als auch die Änderung von Satzungen erfolgt über ein Planverfahren, welches nach den Vorgaben des § 34 Absatz 6 BauGB i.v.m. § 13 Absatz 2 durchzuführen ist.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze und Ziele der Landesplanung Berlin-Brandenburg sind in dem seit 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan** Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als auch im **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) formuliert. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Gemeinde Sydower Fließ ist gemäß Z 5.6 LEP HR der gemeinsamer Landesplanung Berlin-Brandenburg, kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Die mögliche Entwick-

lung von Wohnsiedlungsflächen ist somit beschränkt auf den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Z 5.5 LEP HR).

Die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) wird durch die Ziele der Raumordnung quantitativ nicht begrenzt.

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für die fünf Planungsregionen des Landes Brandenburg. Sie konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus dem hochstufigen Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen, ohne in die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, die den Gemeinden im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung obliegen, einzugreifen. Die Regionalplanung ist Teil der übergeordneten und zusammenfassenden Landesplanung im Gebiet einer Region.¹

Die Gemeinde Sydow, im Amtsbereich des Amtes Biesenthal-Barnim gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim.

Die seit 12/2020 rechtswirksame Satzung über den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ trifft für die Gemeinde Sydower Fließ nur insofern Aussagen, als dass diese nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z. 2.1) eingestuft wurde. Nächstgelegener Grundfunktionaler Schwerpunkt ist die Stadt Biesenthal.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sydower Fließ setzt sich aus den Ortsteilen Grüntal und Tempelfelde zusammen, die jeder für sich über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügen.

Jener für den OT Grüntal ist seit 1996 wirksam und stellt die geplante Änderungsfläche der KES mit einer landwirtschaftlichen Nutzung dar.

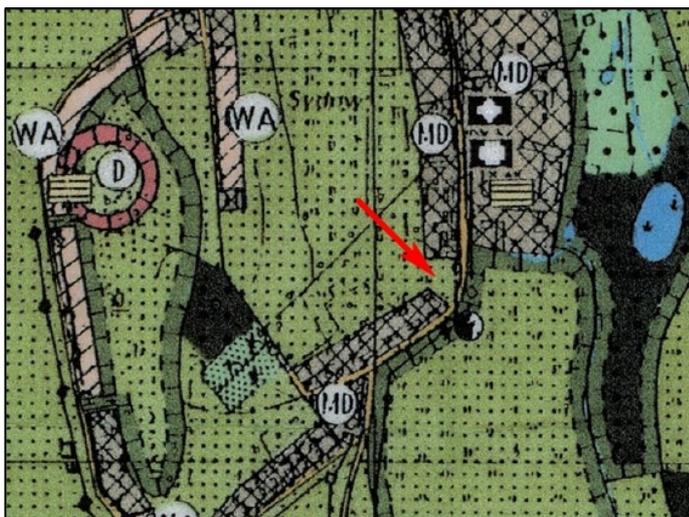
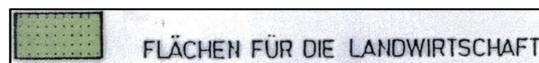


Abbildung 1 Auszug wirksamer FNP



Der rote Pfeil zeigt auf die Änderungsfläche der KES, westlich der Dorfstraße

Um eine Konformität zwischen KES und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herzustellen, hat die Gemeindevertretung beschlossen die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern. Dies erfolgt in einem gesonderten Planverfahren. Es ist vorgesehen, die bislang mit landwirtschaftlicher Nutzung dargestellte Fläche der Dorfgebietsnutzung zuzuweisen.

¹ <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/>

4. Ausgangszustand

4.1 Abgrenzung und Lage des Ergänzungsbereiches

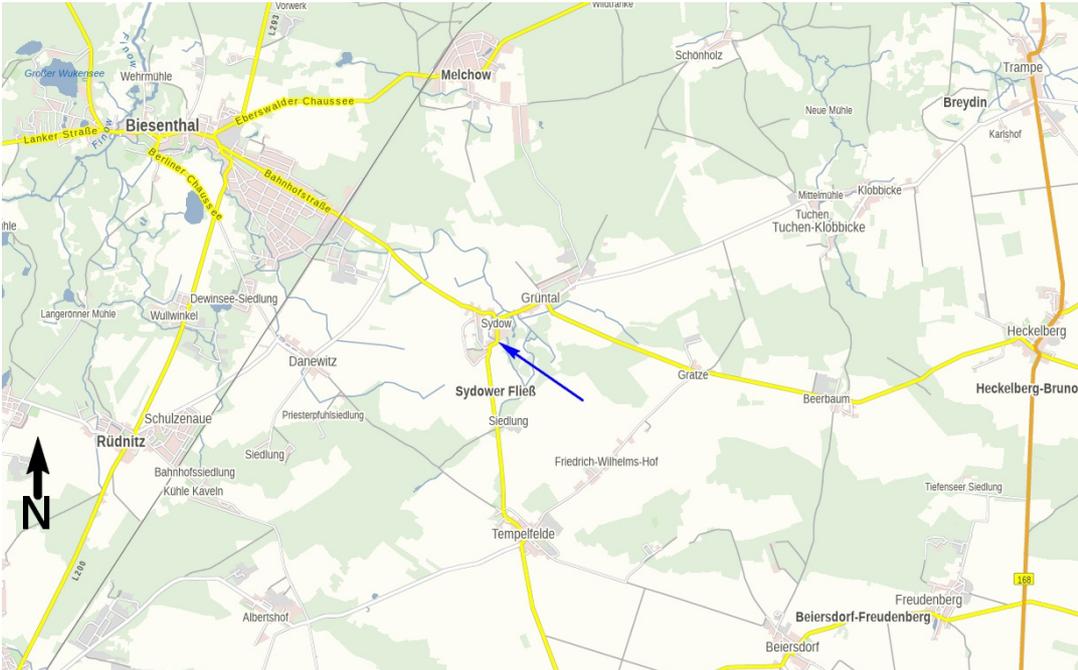


Abbildung 2: Räumliche Lage der Ergänzungsfläche

Die Gemeinde Sydower Fließ setzt sich aus den Ortsteilen Grüntal und Tempelfelde zusammen und liegt geographisch südöstlich der Stadt Biesenthal, im Landkreis Barnim.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Abbildung 3: Auszug Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Sydower Fließ mit Abgrenzung des Bereiches, welcher in die KES einbezogen werden soll (rote Linie); Karte ist genordet, Bildquelle: Geoportal Amt Biesenthal-Barnim, geändert

Die mit roter Linie umgrenzte Fläche in der Abbildung 1 stellt eine klassische Baulücke im dörflichen Gefüge des Ortsteils Grüntal dar, ähnlich der bislang noch nicht bebauten Flächen der in die Innenbereichssatzung einbezogenen Abrundungsflächen 1 und 2 in der Biesenthaler Straße.

Von nördlicher, als auch südwestlicher Richtung schließen sich unmittelbar an die rot umgrenzte Fläche der Abbildung 1 Gehöfte an, deren Nutzungen dörflichen Wohnens zu zuordnen ist.

Auf Grund dieser Ausgangslage ist eine hinreichende Prägung der Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs gegeben. Gleichwohl erlauben die angrenzenden Wohnnutzungen für die einzubeziehende Fläche auch nur eine Wohnnutzung, aus der sich wiederum ableiten lässt, dass für das geplante Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten. Die beschriebene Fläche liegt außerhalb solcher Schutzgebiete. Ebenso wenig ergeben sich Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, da es sich um Wohnnutzungen handelt, von denen allgemein üblich keine Gefahren im Sinne des angeführten Gesetzes ausgehen.

Wenngleich baurechtlich nicht relevant, so wird selbst im Brandenburg Viewer, Kartenpräsentation WebAtlasDE BE/BB halbton, als auch in der digitalen topographischen Karte diese Fläche „rot“ durchgezeichnet und in der Legende als Siedlungsfläche erklärt. Ein Indiz dafür, dass ein Bebauungszusammenhang vorliegt (siehe auch Abbildung 8, Seite 9)

4.3 Standortbeschreibung



Abbildung 4 (Aufnahme vom 27.04.2021, D. Bandow)

Blick von der östlichen Straßenseite in das westlich der Dorfstraße gelegene Grundstück. Rechts im Bild erkennbar das Nebengebäude des Wohngehöfts Hausnummer 13. Links im Bild schließt sich südlich des Grabens der Garten des Grundstücks Hausnummer 14 an.



Abbildung 5 (Aufnahme vom 27.04.2021, D. Bandow)

Anschlussbild rechts der Abbildung 2; Blick in Richtung Norden Ortskern Sydow

Zu sehen sind die Wohngebäude der Hausnummern 13/12, 11/10 und 9a (Hausnummern gemäß Brandenburg Viewer, 21.09.2021)



Abbildung 6 (Aufnahme vom 27.04.2021, D. Bandow)

Blick vom gleichen Standort wie Abbildung 4 in Richtung Süden. Im Bild zu sehen die Wohngehöfte der Hausnummern 14 und folgende.

Anmerkung:

In der Begründung zur wirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom November 2007, Schirmer & Partner Bernau, Seite 1 und 2 zählen diese Gebäude (Dorfstraße 14) zur sogenannten „Neubauernsiedlung“. Diese siedlungsgeschichtliche Einordnung dürfte allerdings fehlerhaft sein. Gemäß dieser Argumentation wird hier ein getrennter Siedlungsbereich konstatiert, der sich geschichtlich anders darstellt:

„Das historische Dorf Sydow hat eine alte bis ins späte Mittelalter reichende Siedlungsgeschichte. Die historische Bebauung südwestlich im Ort geht bis zum heutigen Bernauer Weg Flurstück 277 und nördlich davon bis Flurstück 294. Bis dorthin ging der historische bis ins Mittelalter reichende bebaute Ortskern von Sydow.

Belegt, anhand der historischen Karte des Ortes Sydow von 1871 erstellt vom Königlich Preussischen Generalstab, beginnt die sogenannte „Neubauernsiedlung“ erst ab dem Flurstück 241 im Bernauer Weg mit einer Bebauung ab 1945 (siehe Abbildung 8).“²

² Erläuterung Herr Toralf Gabsch, korrigiert



Abbildung 7 Karte des Ortes Sydow von 1871.

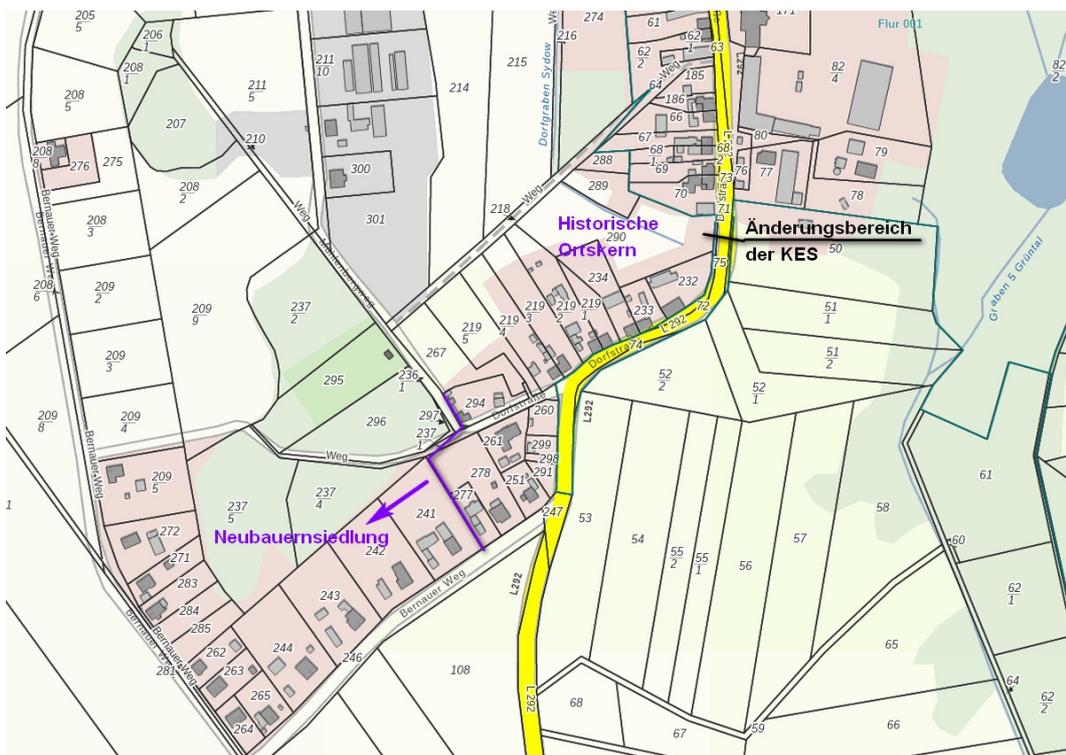
Aufgenommen v. Königlich Preußischen Generalstab

Quelle: Deutsche Fotothek Sächsische Landesbibliothek Dresden Blatt N 3248 (1695).

Der weiß umrandete orangene Pfeil zeigt auf den Änderungsbereich der KES

Abbildung 8 Neubauernsiedlung

Bernauer Weg; Lage der „Neubauernsiedlung“, die ab dem Flurstück 241 beginnt und sich südwestlich fortsetzt.



4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ergänzungsfläche ist vollständig über die Dorfstraße (L292) erschlossen. Das auf dieser Fläche geplante Wohnhaus kann unproblematisch an das bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden.

Wesentliche Auswirkungen auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht erkennbar.

5. Auswirkung der Satzungsänderung

5.1 Natur, Landschaft, Umwelt

5.1.1 Schutzgut Boden / Fläche

Durch die Errichtung des Wohngebäudes mit Nebenanlagen auf unversiegeltem Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche (Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3) gemindert. Die Bodenfunktionen im Bereich der verbleibenden Grundstücksfreiflächen bleiben erhalten.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird Baurecht für eine weitere Bebauung ergänzend im Siedlungszusammenhang angestrebt. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt bedarfsorientiert und flächenschonend.

Die bestimmte zulässige Bebaubarkeit erlaubt die Versiegelung / Überbauung von rund **430 m²**.

Herleitung:

Ausgehend von der Größe der Ergänzungsfläche von rund 950 m² können entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,3 und der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 19 Absatz 4 zulässigen Überschreitung der GRZ von bis zu 50 von Hundert für Garagen, Stellplätze + Zufahrt, Nebenanlagen etc. überbaut, für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.

$$950 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ (GRZ)} = 285 \text{ m}^2 + 50 \text{ von Hundert } 142,5 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{gesamt}} = \underline{427,5 \text{ m}^2}$$

Zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist laut Satzung festgelegt, dass Zufahrten und Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen sind (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine).

Auszugleichen ist gemäß der aufgezeigten Herleitung die Teil- und Vollversiegelung von rund 430 m² Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung.

Die geltende KES bestimmt, dass für den Ausgleich für je angefangene 50 m² überbaute und versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen ist.

Teilversiegelungen sind bei der Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

5.1.2 Schutzgut Klima und Luft

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt rund 600 mm/a, wobei kontinentale Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen können. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5° - 9,0°. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Die dörflichen Siedlungsgebiete von Sydow und Grüntal sind aufgrund ihrer geringen Größe und Bebauungsdichte lokalklimatisch als unbelastet einzustufen. Die Freiflächen und Wälder in der Gemeinde stellen aber in regionalem Kontext wertvolle Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete am Rand der „Berliner Hitzeinsel“ dar³. Hierzu zählt auch, wenngleich äußerst kleinflächig, die Vegetationsfläche mit ruderaler Ausprägung im Ergänzungsbereich.

³ 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDNE SYDOWER FLIEß – OT GRÜNTAL Vorentwurf Juni 2021, W.O.W.

Auswirkungen

Mit einer Neubebauung sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse verbunden. So führt das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung durch Vegetation auf bebauten oder versiegelten Flächen bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeuchte. Im vorliegenden Fall sind diese Auswirkungen aufgrund der kleinflächigen Neubebauung äußerst geringfügig. Für die Siedlungsgebiete von Sydow und Grüntal sind durch diese Entwicklung keine klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Ebenso sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Emissionen bei Realisierung des Bauvorhabens zu erwarten.

5.1.3 Schutzgut Landschaft

Die Gemeinde Sydower Fließ ist mit ihren dörflichen und wenig überformten Siedlungen im strukturreichen Niederungsbereich und umgeben von ausgedehnten Waldgebieten mit einem hohen Landschaftsbildwert ausgestattet. Dies wird auch durch die Lage im Naturpark Barnim sowie im LSG Barnimer Heide deutlich.

Das Grundstück, welches in die KES einbezogen werden soll liegt im Kurvenbereich der vorhandenen Dorfstraße. Gegenwärtig ist die insbesondere in den Frühling- und Sommermonaten üppig bewachsene Baulücke wenig auffällig oder stellt sich etwa landschaftlich als Besonderheit dar. Besonders prägende oder ortsrandbildende Strukturen sind nicht vorhanden. Für die landschaftsgebundene Erholung ist der Änderungsbereich von untergeordneter Bedeutung.

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können generell durch Verlust von prägenden Landschaftselementen, die Überformung historischer bzw. gewachsener Siedlungsstrukturen oder durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden. Dabei sind das Ausmaß des Eingriffs sowie mögliche Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Vorgesehen ist ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit, welches voraussichtlich nahe dem Nebengebäude des nördlichen Grundstückes angeordnet wird. Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens ergibt sich ein Siedlungsschluss zwischen den südlich und nördlich angrenzenden bestehenden Bebauungen ohne erkennbare nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

5.1.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Denkmale oder andere bedeutsame Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen

Architektur- und Bodendenkmale oder andere bedeutsame Kultur und Sachgüter sind von der Änderung KES nicht betroffen.

5.1.5 Schutzgut Wasser

Südseitig des Plangrundstücks befindet sich der Sydower Dorfgraben, der gemäß Aussage des Grundstückseigentümers vom Wasser- und Bodenverband regelmäßig gepflegt (gemäht) wird. Bei den Begehungen der Fläche im Jahr 2021 und auch 2022 war kein Wasserstand im Graben zu verzeichnen.

Die Grundwasserhöhe beläuft sich zwischen 62 m bis 63 m üNN Bezugssystem DHHN16. Die vermessungstechnisch ermittelten Geländehöhen liegen bei 62,2 m auf der Grabensohle und 63,5 m im Gelände. Das bedeutet, dass das Grundstück grundwassernah liegt.

Auswirkungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den späteren Dachflächen und den befestigten Flächen auf dem Grundstück verbleibt und ggf. verzögert versickern kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. Vorkehrungen zu bestimmen, die eine gesonderte Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers vor der Versickerung erfordern, um unzulässige Verunreinigungen, Stoffeinträge in das Grundwasser zu unterbinden.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mit Einhaltung und Berücksichtigung allgemein gültiger Vermeidungsmaßnahmen sind nicht zu erkennen.

5.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vegetation auf der Ergänzungsfläche setzt sich überwiegend aus üppig flächenhaft ausgeprägten Brennnesselbeständen (*Urtica dioica*) zusammen, die mit Schilf (*Phragmites australis*) durchzogen sind zusammen. Auf der nördlichen Grundstücksseite stocken junge, strauchartig ausgebildete Eschen-Ahorn-Bestände (*Acer negundo*). In Nähe der nordwestlichen Grenze der Ergänzungsflächen, stehen in 4-6 junge Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*)

Unmittelbar am Gehweg auf dem schmalen Grundstück des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg stehen 2 ausgewachsene Flatter-Ulmen (*Ulmus laevis*) (siehe auch Abbildungen 4 und 5 auf Seite 6 und 7).

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Lebensraumpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen bestehen allenfalls durch den geringen Gehölzbestand. Hier sind vor allem Vorkommen der in Siedlungsgebieten häufig anzutreffenden und störungstoleranten Singvogelarten anzunehmen.

Vorkommen von Amphibien, die die Fläche als Sommerlebensraum nutzen und Reptilien (Blindschleiche, Ringelnatter, ggf. Zauneidechse) können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse ist das Gelände bestenfalls als Nahrungshabitat relevant.

Auswirkungen

Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen sind zumeist mit Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen verbunden. Gemindert können diese allenfalls bei Hochbauten durch die Begrünung der Fassaden oder des Daches sein.

Einzuschätzen ist, dass es kleinräumig im Umfang der zu erwartenden Bebauung ein Verlust von Lebensstätten geringer bis mittlerer Wertigkeit zu erwarten ist.

Die straßennahen beiden Ulmen sind vom vorgesehenen Bauvorhaben nicht betroffen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit kommt es zum Verlust des jungwüchsigen Eschen-Ahorngebüschs, da dort voraussichtlich die Zufahrt auf das Grundstück angeordnet wird.

Die mit Schilf durchzogenen Brennnesselbestände werden durch gärtnerische Anpflanzungen überformt. Es entstehen teilweise neue andere siedlungstypische Lebensräume.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert und betreffen die Tötung und Verletzung, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Störung von Tieren.

Um diese grundsätzlich zu vermeiden, sollte die Fläche vor Bauausführung insbesondere hinsichtlich der Herpetofauna artenschutzfachlich näher begutachtet werden.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen verstehen sich obligatorisch, d.h. sie sind zwingend erforderlich.

Die Baufeldfreimachung, zu der auch Gehölzrodungen zählen, sollen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden (Vergrämung). Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

6. Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird. Die getroffenen Festsetzungen zur Änderung orientieren sich an den Festsetzungen der geltenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Zur Erklärung der getroffenen Festsetzungen der KES wird auf die Begründung von November 2007 verwiesen. Nachfolgend wird begründend nur auf die Änderungen eingegangen, die die Ergänzungsfläche (9) betreffen (rote Textpassagen).

1. ÄNDERUNG - Satzung der Gemeinde Sydower Fließ über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Grüntal und Tempelfelde

Auf Grundlage des § 34 Absatz 4 Satz 1, Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) wird folgende Satzung für das Gebiet der Gemeinde Sydower Fließ, OT Grüntal erlassen:

§ 1 Räumliche Geltungsbereich

- (1) *Die Planzeichnungen Blatt Nr. 1 und 2 sind Bestandteil dieser Satzung. Blatt Nr. 1 enthält die Verfahrensvermerke.*
- (2) *Der Geltungsbereich der Satzung für den Ortsteil Grüntal der Gemeinde Sydower Fließ umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung Blatt Nr. 1 eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.*
- (3) *Der Geltungsbereich der Satzung für den Ortsteil Tempelfelde der Gemeinde Sydower Fließ umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung Blatt Nr. 2 eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.*

Der Ortsteil Tempelfelde zu dem die KES im Blatt Nr. 2 Festsetzungen trifft, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Satzungsänderung.

Inhalt der vorliegenden 1. Änderung des § 1 „Räumliche Geltungsbereich“ ist die zeichnerische Aufnahme der straßennahen Teilfläche des Flurstücks 290 in den Geltungsbereich der KES.

§ 2a Festsetzungen für den Geltungsbereich des Ortsteils Grüntal

- (1) *Klarstellungsbereich:
Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.*
- (2) *Ergänzungsbereich:*

Die in der Planzeichnung Blatt Nr. 1 mit einer Schraffur versehenen Flächen mit den Ziffern (1) bis (9) werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in das Gebiet nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogen.

(3) *Textliche Festsetzungen:*

Für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit den Nummern 1 bis 9 wird gemäß § 34 Abs. 5 BauGB festgesetzt:

(3.1) *Es ist folgendes Maß der baulichen Nutzung zulässig:*

Flächen (1), (2), (5), (6), (7) und (8): GRZ 0,2

Flächen (3), (4) und (9): GRZ 0,3

Zweck der Festsetzung:

Paragraph 34 BauGB erlaubt, dass in den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden können. In der geltenden KES wurde davon Gebrauch gemacht und bestimmt, dass für die ergänzend einbezogenen Flächen das Maß der baulichen Nutzung mit der Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt wurde. Diese Regelung wird bei der Einbeziehung der Teilfläche des Flurstücks 290 berücksichtigt. Die Festlegung der GRZ von 0,3 für die Ergänzungsfläche (9) orientiert sich an der Bebauungsdichte der nördlich und südlichen Grundstücke.

(3.2) *Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind alle zu befestigenden Flächen auf dem Grundstück mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).*

(3.3) *Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB werden die im folgenden aufgeführten Pflanzgebote festgesetzt. Alle Pflanzen sind nach der Pflanzliste gem. § 3 dieser Satzung auszuwählen.*

(3.3.1) *Auf den Ergänzungsflächen mit den Nr. (1) bis (9) ist je angefangene 50 m² überbaute und versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen.*

Zweck der Festsetzung:

Die Versiegelungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch bauliche Anlagen innerhalb der einbezogenen Ergänzungsfläche Nr. 9 soll durch Baumpflanzungen innerhalb der schraffierten Ergänzungsfläche ausgeglichen werden.

§ 3 Pflanzliste

(1) *Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Laubbäume:*

Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Silberweide (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus minor).

(2) *Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Obstbäume:*

Apfel (alte Sorten), Birne (Pyrus communis), Süßkirsche bzw. Vogelkirsche (Prunus avium), Bauernpflaume (Prunus domestica)

§ 4 Inkrafttreten

Die Änderung der Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 BauGB).

§ 5 Hinweise zum Artenschutz

(1) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

Zweck der Festsetzung / Hinweise:

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

7. Verfahren

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung des § 34 Absatz 5 BauGB i.V.m § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist für die Änderung der KES nicht erforderlich. Im Zusammenhang der Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan, die anlässlich der Änderung der KES angestrebt wird, ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Gemeindevertretung Sydower Fließ hat auf ihrer Sitzung am 27.05.2021 unter der Beschlussnummer 14/2021 die Einleitung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Grüntal beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 für das Amt Biesenthal-Barnim am 29.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

8. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung der seit 01.03.2008 rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt mit rechtlicher Grundlage des § 34 Absatz 4, 5 und 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).