

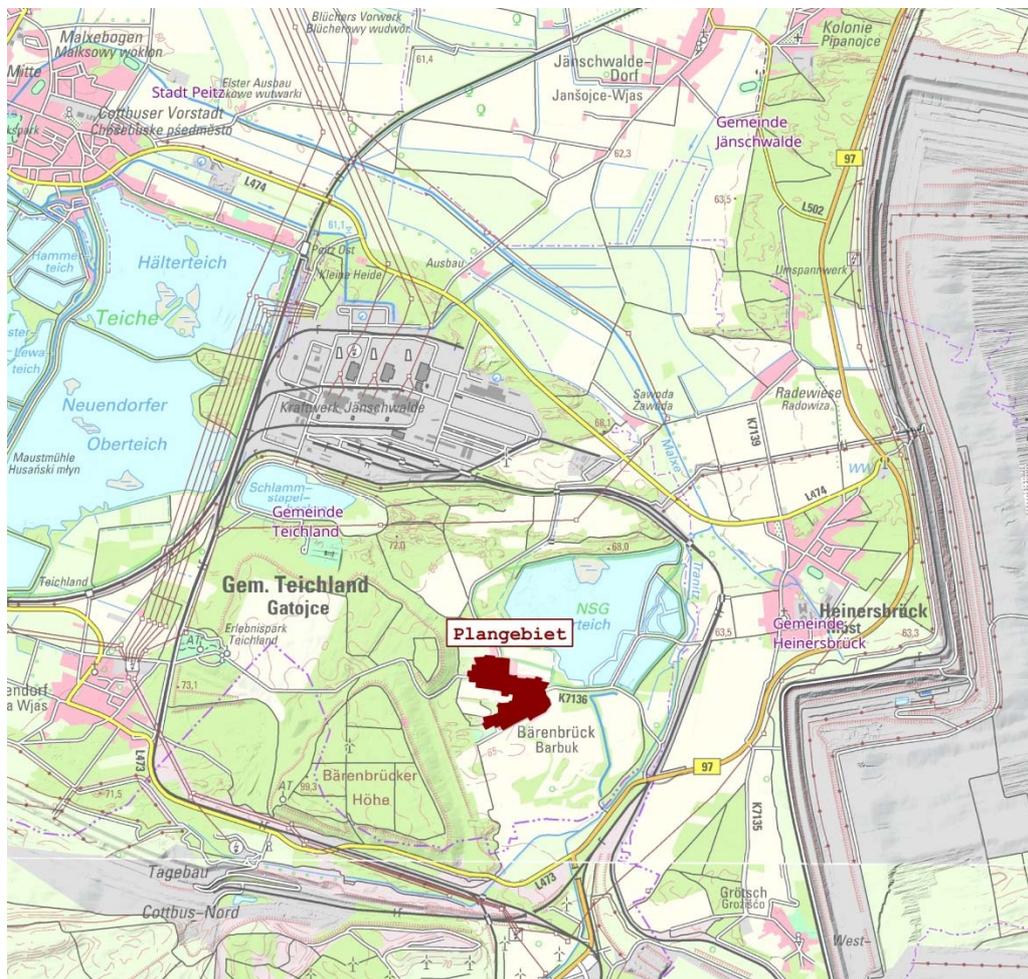
Gemeinde Teichland

Ortsteil

Bärenbrück

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

(Überarbeitung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1996)



©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (© GeoBasis-DE/LGB)

Begründung

Satzung März 2018

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | PLANUNGSGEGENSTAND | 2 |
| 1.1 | Ausgangslage | 2 |
| 1.2 | Planungsziele | 3 |
| 1.3 | Aufgabe | 3 |
| 1.4 | Grundlagen | 3 |
| 2 | KLARSTELLUNGSSATZUNG | 4 |
| 2.1.1 | Rechtscharakter | 4 |
| 2.1.2 | Baurecht / Zulässigkeit | 4 |
| 2.2 | Randbedingungen / Innenbereichsmerkmale | 5 |
| 2.2.1 | Ortsteil | 5 |
| 2.2.2 | Bebauungszusammenhang | 5 |
| 2.2.3 | Darstellung Innenbereich | 7 |
| 3 | ERGÄNZUNGSSATZUNG | 9 |
| 3.1 | Voraussetzungen | 9 |
| 3.2 | Rahmenbedingungen | 10 |
| 3.2.1 | Bindungen | 10 |
| 3.2.2 | Sonstige Randbedingungen | 11 |
| 3.3 | Planung / Konzept | 12 |
| 3.4 | Eingriffsbewältigung | 12 |
| 3.5 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| 4 | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE | 17 |

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde gibt und welchen Weg sie wählt, um diese Ziele zu erreichen, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen.

Bei der Beurteilung von Bauanträgen, vor allem im Randbereich der Siedlungen, ergeben sich in der Praxis häufig Schwierigkeiten bei der Einschätzung, ob das Vorhaben noch dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, oder nicht.

Klarstellungssatzung

Das ist darin begründet, dass die Abgrenzung allein von den tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig ist.

Die Entscheidung, ob ein Grundstück der einen oder der anderen Kategorie zugehört und damit die Abgrenzung zwischen beiden, ist aber im Vorfeld von Investitionsentscheidungen von enormer Bedeutung.

Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks begründet, während der Außenbereich von der Bebauung freizuhalten ist, besteht sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die Behörden ein Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche.

Die Gemeinden haben das Recht, die Grenzen des Innenbereiches deklaratorisch festzusetzen und eine so genannte „Klarstellungssatzung“ aufzustellen, um die Beurteilung der Innenbereichsqualität praktisch vorwegzunehmen.

*Satzungsrecht
Klarstellungssatzung*

Wenn die für eine Wohnbebauung zulässigen verfügbaren Grundstücke einer Gemeinde nicht mehr ausreichen, um den Bedarf zu decken, besteht der einfachste Weg neues Bauland zu mobilisieren darin, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich in den Außenbereich hinein zu verschieben und dazu eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Ergänzungssatzung

Mit dem Erlass einer Ergänzungssatzung kann eine Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Satzungsrecht

Für die Gemeinde Teichland Ortsteil Bärenbrück sind nachfolgende rechtsverbindliche Satzungen zu beachten, die die bauplanungsrechtliche Situation definieren:

*bauplanungsrechtliche
Ausgangslage*

- Klarstellungs- und Abrundungssatzung Rechtskraft 10/1996

Neben der Klarstellungs- und Abrundungssatzung sind im Ortsteil zwei Bebauungspläne aufgestellt worden, die ebenfalls relevant sind.

- Bebauungsplan „Eigenheimstandort Bärenbrück“
- Bebauungsplan „Am Sportplatz“

Für die Gemeinde gibt es einen Flächennutzungsplan.

Flächennutzungsplan

Seit der Aufstellung der rechtsverbindlichen Satzung im Oktober 1996 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) mehrfach geändert. So haben sich die Prämissen zur Abgrenzung des Innenbereichs und den Voraussetzungen zur Einbeziehung von Abrundungsflächen geändert.

Änderung des BauGB

Seit dem Erlass der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurden einige Grundstücke der Vermarktung zugeführt und es sind neue Wohngebäude errichtet worden.

Entwicklungen im Ort

Die bestehenden Abrundungsflächen sind größtenteils bereits bebaut, sodass kaum noch Baulandreserven im Ortsteil vorhanden sind.

1.2 Planungsziele

Um eine lebensfähige Ortsgemeinschaft zu erhalten ist es notwendig, die Einwohnerzahlen möglichst stabil zu halten oder zumindest die Einwohnerverluste, die durch Wegzug entstehen, zu reduzieren. Das erfordert, neben anderen Maßnahmen, eine ausreichende Zahl an geeigneten Baugrundstücken für Bauwillige vorzuhalten und Rechtssicherheit in Bezug auf das Bauen zu schaffen. *Ziele der Gemeinde*

Bei der Abschätzung des Baulandbedarfs ist allerdings auch zu beachten, dass nicht immer alle freien Grundstücke, auf denen Baurecht besteht, tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen. Die jeweiligen Eigentümer wollen aus unterschiedlichsten Gründen oftmals nicht verkaufen. *Baulandreserve*

Nach einer ersten Prüfung des vorhandenen Baulands kann die Aussage getroffen werden, dass noch Baulandreserven innerhalb der vorhandenen Abrundungsflächen in der Größenordnung von ca. zwei kleineren Wohngrundstücken (< 1000 m²) bestehen.

Eine bestehende Klarstellungssatzung ist eine Rechtsnorm, die die Gemeinde, die Bauaufsichtsbehörden und Gerichte bei der Zulassung von Bauvorhaben allerdings an ihre Inhalte bindet. *Ziele der Klarstellungssatzung*

Die Gemeinde möchte durch die Ausweisung von neuen Ergänzungsflächen, zusätzliche Grundstücke für eine Wohnbebauung mobilisieren. *Ziele der Ergänzungssatzung*

Im Perspektivzeitraum sollen die verfügbaren Grundstücke innerhalb der vorhandenen Abrundungsflächen und im Innenbereich entwickelt werden. Die „alte“ Abrundungssatzung wird praktisch nicht geändert.

1.3 Aufgabe

Die bisherige Entwicklung im Ort hat deutlich die positiven Auswirkungen der bisherigen Ansiedlungspolitik gezeigt.

In der Vergangenheit kam es öfters zu Problemen bei der Genehmigung von Bauvorhaben, da diese sich teilweise außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befanden.

Durch die bauliche Tätigkeit und die Änderung der Rechtsgrundlage haben sich die Randbedingungen für das Beurteilen der Innenbereichsqualität im Verlauf der Zeit geändert.

Es ist also auch aus oben genannten Gründen erforderlich, die Innenbereichssatzung zu überprüfen und weitere Bauflächen auszuweisen. *Erforderlichkeit*

Die Gemeinde möchte die bisherige positive Entwicklung fortsetzen und Klarheit zur Abgrenzung des Innenbereichs schaffen.

Die vorhandene Satzung wird nach 20 jährigem Bestehen nach den neuen gesetzlichen Vorgaben und Beurteilungsprämissen überprüft.

Teichland möchte weiterhin neues günstiges Bauland für die Ansiedlung von jungen Familien schaffen und einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich mit einbeziehen (Ergänzungsflächen).

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird neu aufgestellt und ersetzt die „alte“ rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung von Okt /1996. *Aufgabe*

1.4 Grundlagen

Rechtsgrundlage für eine Klarstellungssatzung ist § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. *Klarstellungssatzung*

Rechtsgrundlage für eine Ergänzungssatzung ist § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. *Ergänzungssatzung*

Als Kartengrundlage werden aktuelle Geobasisdaten (ALK; Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB *Kartengrundlage*

verwendet.

Der Satzungsplan wird auf Basis eines Auszugs aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (Web-Dienst www.geobasis-bb.de) mit Stand vom 03/2017 angefertigt.

Das Aufstellungsverfahren von städtebaulichen Satzungen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Für den Erlass einer „reinen“ Klarstellungssatzung ist kein förmliches Verfahren erforderlich, da es sich nur um eine deklaratorische Festsetzung handelt, bei der im Grunde nur das festgelegt wird, was bei einer zutreffenden Betrachtung der Grenzziehung ohnehin gilt. Sie kann unmittelbar in Kraft gesetzt werden.

Klarstellungssatzung

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung wird dagegen (zumindest einstufig) im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Die § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB sind anzuwenden.

Ergänzungssatzung

2 Klarstellungssatzung

2.1.1 Rechtscharakter

Die Klarstellung des Innenbereiches ist kein planerischer Akt der Gemeinde, da der Innenbereich auf Grund des § 34 BauGB objektiv bereits besteht.

Die Gemeinde kann über die Satzung kein planerisches Ermessen in der Richtung ausüben, dass die Einbeziehung eines Grundstücks in den Innenbereich städtebaulich wünschenswert wäre, sie kann auch keine Flächen ausschließen, wenn für das Grundstück Innenbereichsqualität besteht.

kein Ermessen

Mit der Klarstellungssatzung wird der vorhandene Innenbereich also lediglich förmlich festgestellt.

Zweck einer Klarstellungssatzung ist es, die Zweifel (oder gar Streit) hinsichtlich der Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich, durch das normative Festlegen der Grenzen des Innenbereiches, zu beseitigen. Sie dient damit der Rechtssicherheit.

Zweck

Die Klarstellungssatzung bindet öffentliche Planungsträger und sonstige öffentliche Stellen, insbesondere die Baugenehmigungsbehörde.

Bindungswirkung

2.1.2 Baurecht / Zulässigkeit

Für jedes in die Klarstellungssatzung einbezogene Grundstück muss Innenbereichsqualität bestehen. Das bedeutet, das Grundstück ist grundsätzlich bebaubar.

*Voraussetzungen
Vorhabenzulassung*

Für konkrete Bauvorhaben muss allerdings, unbeschadet sonstiger rechtlicher Regelungen, zusätzlich die Voraussetzung erfüllt sein, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt (Einfügegebot).

Einfügegebot

Weiterhin muss die Erschließung gesichert sein. Es werden darüber hinaus Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gestellt.

Erschließung

Daneben darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, wobei der Begriff „Ortsbild“ nicht im Hinblick auf die ästhetische Wirkung oder seine baugestalterische Hinsicht zu beurteilen ist.

Entsprechende Anforderungen wären dann auf der Grundlage des Bauordnungsrechts an das Vorhaben zu richten.

Bei Nichterfüllung einer der vorgenannten Voraussetzungen besteht für ein spezielles Vorhaben, auch wenn es im Innenbereich liegt, kein Baurecht.

Im Einzelfall ist für Entscheidungen die umfangreiche Rechtsprechung zu § 34 BauGB heranzuziehen.

Seit der Änderung des BauGB 2017 kann für den Einzelfall und nur für bestimmte

Abweichung vom

Vorhaben eine Abweichung vom Einfügegebot zulässig sein. (§ 34 Abs. 3a BauGB).

Einfügegebot

2.2 Randbedingungen / Innenbereichsmerkmale

Ein Grundstück liegt im Innenbereich, wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt, der einem Ortsteil angehört.

Definition Innenbereich

Für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung bestehen demnach die Voraussetzungen, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist und in diesem ein Bebauungszusammenhang besteht.

2.2.1 Ortsteil

Bei einem Ortsteil handelt es sich um jeden Bebauungskomplex im Gemeindegebiet, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Die Beurteilung der Frage, ob eine zusammenhängende Bebauung ein Ortsteil ist, ist von der vorhandenen Siedlungsstruktur der Gemeinde abhängig und eine Einzelfallentscheidung.

Da die Annahme eines Ortsteils eine organische Siedlungsstruktur voraussetzt, müssen die Gebäude grundsätzlich zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sein. Es kommt als auf das Vorhandensein von Wohngebäuden und / oder gewerblich genutzten Anlagen an.

*organische
Siedlungsstruktur*

Ein Ortsteil im Sinne des § 34 ist als Gegenstück zu einem Siedlungssplitter / einer Splittersiedlung zu verstehen, er ist daher Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, wenn er nicht „zersiedelt“. Der Bebauungskomplex muss sich „... in einer der Siedlungsstruktur angemessenen Weise innerhalb des gegebenen Bereichs fortentwickeln“.

Dabei kommt es weder auf eine nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung, noch auf eine bestimmte städtebauliche Ordnung an.

Die Frage, ob überhaupt ein Ortsteil vorhanden ist, ist zwar entscheidend, aber in vielen Fällen klar zu beantworten.

Bei einem „gewachsenen“ Dorf wie Bärenbrück ist die Frage eindeutig mit „Ja“ zu beantworten.

2.2.2 Bebauungszusammenhang

Schwieriger ist im Einzelfall die Frage hinsichtlich der Teilhabe eines Grundstücks am Bebauungszusammenhang zu beantworten.

Bei der Bestimmung des Bebauungszusammenhangs sind nach der gängigen Rechtsprechung folgende Kriterien zu untersuchen.

Kriterien

- tatsächlich vorhandene Bebauung
- Eindruck der Geschlossenheit
- Prägung und Maßstabsbildung der vorhandenen Bebauung

Bei der Beurteilung, ob ein Grundstück in einem Bebauungszusammenhang liegt, ist es maßgebend, ob tatsächlich eine aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung besteht und Gebäude Bestandteil dieses Zusammenhanges ist. Bei der Beurteilung im Einzelfall gilt die „Verkehrsauffassung“.

*Tatsächlich vorhandene
Bebauung*

Es ist nicht entscheidend, auf welcher Rechtsgrundlage die tatsächliche vorhandene Bebauung realisiert wurde.

Vorhaben, die im unbeplanten Innenbereich liegen, sind ebenso wie solche, die unter eine städtebauliche Satzung fallen (wie z. B. einen B-Plan, eine Abrundungs- oder Ergänzungssatzung, ...), zu betrachten.

Die Voraussetzung einer „tatsächlich vorhandene Bebauung“ ist auch unabhängig davon erfüllt, ob die vorhandenen Baulichkeiten genehmigt worden sind oder aber geduldet werden. Es kommt auch nicht darauf an, ob sie Bestandsschutz genießt

oder ob dies nicht der Fall ist.

Festzustellen ist, dass die in den vergangenen Jahren realisierte Bebauung innerhalb der Abrundungsflächen der „alten“ Satzung am Bebauungszusammenhang des Ortsteils teilnehmen.

Das betrifft auch die Gebäude, die auf der Grundlage eines B-Planes realisiert wurden.

Allerdings ist das Vorhandensein eines B-Planes und damit die bloße Möglichkeit oder Absicht einer Bebauung nicht zu berücksichtigen.

Dadurch, dass das im Norden ein entsprechendes Baugebiet errichtet wurde, nehmen auch die angrenzenden ursprünglich im Außenbereich liegenden Siedlungssplitter am Bebauungszusammenhang teil. Diese Objekte werden dadurch Teil des Innenbereiches.

Die Bebauung muss trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der *Geschlossenheit* und Zusammengehörigkeit vermitteln.

Bei einer Baulücke handelt es sich um ein unbebautes Grundstück innerhalb des Bebauungszusammenhangs, ohne dass dieser durch die unbebaute Fläche unterbrochen wird. Das ist der Fall, wenn die aufeinander folgende Bebauung trotz der vorhandenen Lücke den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Wie groß eine Baulücke ist, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab.

Um die Eigenart der näheren Umgebung, in der sich die betroffene Fläche „einfügen“ muss, zu bestimmen, sind die vorhandene Bebauung und die vorhandene Nutzung entscheidend. Sollte die nähere Umgebung überwiegend Hinweise auf die Zuordnung nach einem Baugebietstypus nach BauNVO liefern (faktisches Baugebiet), so sind deren zulässige Nutzungen prägend. *Prägung*

Die maßgebende nähere Umgebung reicht so weit, wie die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder noch beeinflusst, andererseits auch so weit, wie das auf dem Baugrundstücke zu realisierende Vorhaben in die Umgebung wirken kann.

Die nähere Umgebung schließt nur diejenigen Flächen ein, welche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

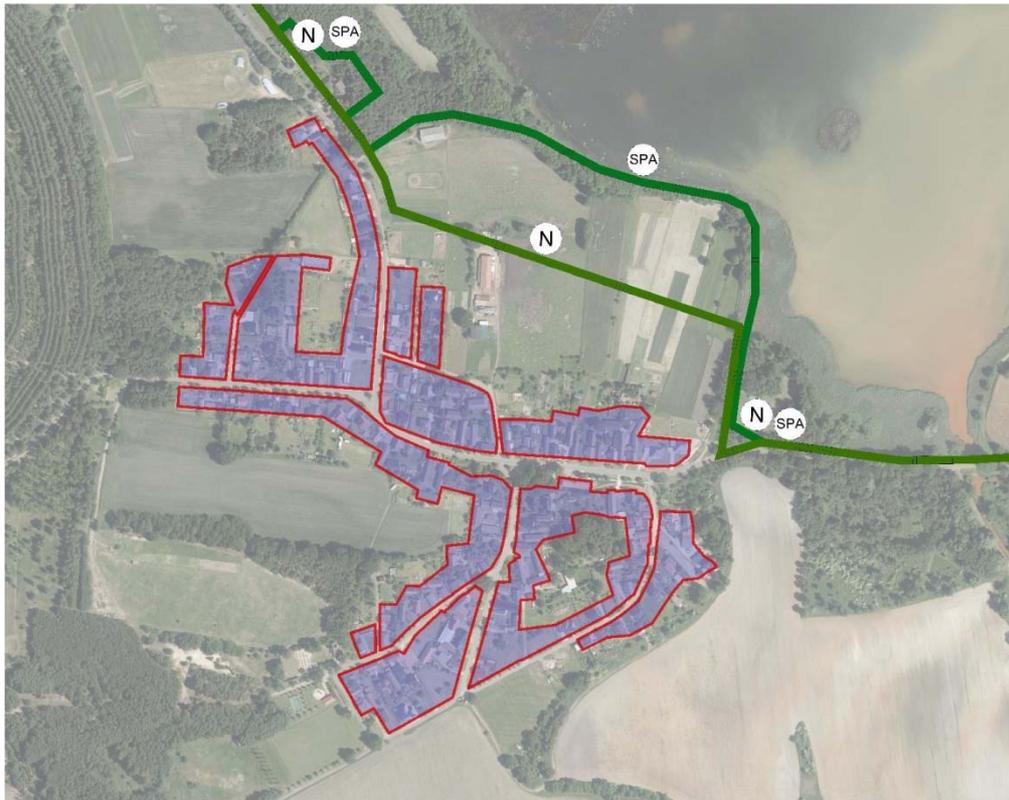
Das Feststellen des Bebauungszusammenhangs in Bärenbrück ist relativ *Vorbemerkung* unproblematisch.

Große Baulücken oder innerörtliche Freiflächen sind in der Siedlungsstruktur der kompakten Siedlung nicht vorhanden.

Bei Bärenbrück handelt es sich um ein „klassisches“ Wohndorf, welches durch Einfamilienhausbebauung und damit durch die Wohnnutzung mit der Einstreuung von kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben dominiert wird.

Die Trennungslinie zwischen dem Bebauungszusammenhang und dem Außenbereich wird grundsätzlich unmittelbar hinter dem letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden (maßgeblichem) Gebäude gezogen.

Die zusammenhängende Bebauung endet damit auch an der Grenze des letzten entsprechenden Gebäudes z. B. entlang einer Erschließungsstraße.



Bebauungszusammenhang Bärenbrück

blaue Fläche = Bebauungszusammenhang

2.2.3 Darstellung Innenbereich

Der Begriff „Innenbereich“ ist nicht mit dem Begriff „Bebauungszusammenhang“ identisch.

Vorbemerkung

Das ergibt sich aus dem in der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz, dass u. a. ein Grundstück dann dem Innenbereich angehört, wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt.

Die an den festgestellten Bebauungszusammenhang angrenzenden zur Hauptnutzung zugehörigen „bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile“ (das sind auf die Hauptnutzung bezogene Nutzungen wie ein Hof, ein Hausgarten oder sonstige Nebenanlagen) gehören daher regelmäßig zum Innenbereich.

Die Abgrenzung des Bebauungszusammenhanges ist also nicht identisch mit der Grenzziehung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich.

Das Gesetz bzw. die Rechtsprechung stellt auf den Grundstücksbegriff ab und sieht ein (ganzes) Grundstück als Teil des Innenbereiches, wenn es (das Grundstück) am Bebauungszusammenhang teilnimmt.

Das bedeutet, die Grenzen des Innenbereiches berücksichtigen die Grundstücksgrenzen (nicht die Flurstücksgrenzen). Die konkrete Abgrenzung richtet sich nach der Verkehrsauffassung.

Der Begriff „Baugrundstück“ beinhaltet demnach auch die dem Hauptgebäude unmittelbar zugeordneten Freiflächen (bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile) und die in funktionellem Zusammenhang mit ihm stehenden Nebengebäude.

bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile

Die Klarstellungssatzung nimmt alle Grundstücke in den Innenbereich auf, die am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Der bauakzessorische Bereich wird zusätzlich in den Innenbereich aufgenommen.

Innenbereichsabgrenzung

Die konkrete Abgrenzung (in den rückwärtigen Grundstücksteilen) erfolgt anhand der tatsächlichen Nutzungsgrenzen, und schließt damit die zum Baugrundstück gehörenden Freiraumnutzungen mit ein.

Sollte die Ermittlung einer Nutzungs- oder Grundstücksgrenze nur schwer möglich

sein, wird sich im Sinne der Gleichbehandlung an den Nachbargrundstücken orientiert.

Es wird darauf geachtet, dass es keine zu großen Sprünge zwischen den Nachbargrundstücken gibt (Gleichbehandlung).

Nach dem BauGB gehören die Ergänzungsflächen ebenfalls zum Innenbereich, sodass die künftigen Ergänzungsflächen und die bestehenden Abrundungsflächen innerhalb der **Abgrenzung des Innenbereiches** liegen.

Abgrenzung Innenbereich

Da sich auf einer Ergänzungsfläche die Zulässigkeit für eine Bebauung von der im unbeplanten Innenbereich unterscheidet, werden die **Innenbereichsflächen auf einer Ergänzungsfläche** und der **unbeplante Innenbereich** als solche gekennzeichnet.

In Bärenbrück sind auch Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Bestandteil des Bebauungszusammenhangs und liegen demnach innerhalb der Grenzen des Innenbereiches.

Deren Bebaubarkeit richtet sich allerdings weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Entsprechend werden auch die **Innenbereichsflächen in einem B-Plangebiet** als solche gekennzeichnet.

Zusätzlich sind (als Übernahme aus der Vorgängerfassung) noch **öffentliche Grünflächen im Innenbereich** teilweise Bestandteil des Innenbereiches.

Darüber hinaus werden die **Grünflächen** und die **B-Plan-Flächen, die nicht zum Innenbereich** gehören, dargestellt.

Es bestehen in Bärenbrück also im Innenbereich drei Teilflächen mit unterschiedlicher Qualität hinsichtlich des Bauplanungsrechts.

Bebaubarkeit Satzungen

Wo ein B-Plan oder eine Ergänzungssatzung existiert, gilt die jeweilige Satzung weiterhin als Grundlage für eine Baugenehmigung.

Im Rahmen der Baugenehmigung wird das Grundstück, welches innerhalb des Innenbereichs liegt, als maßgebliches „Baugrundstück“ für den Nachweis der städtebaulichen Kennzahlen wie GRZ und GFZ herangezogen.

Bebaubarkeit unbeplanter Innenbereich

Eine mögliche Bebaubarkeit der im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke richtet sich allgemein nach dem Einfügegebot.

Einfügegebot

Das bedeutet, dass in der Regel eine Bebauung mit Hauptgebäuden nur innerhalb des Bebauungszusammenhangs zulässig sein wird. Dieser repräsentiert praktisch die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 der BauNVO.

Das bedeutet, dass ein Bauen „in der zweiten Reihe“ allgemein nicht möglich sein wird, auch wenn die Tiefe des Grundstücks (anscheinend) eine solche Möglichkeit bietet. Innerhalb der in den Innenbereich einbezogenen bauakzessorisch genutzten Grundstücksteile sind allgemein nur Nebenanlagen und für Hilfsfunktionen u. dgl. zugänglich.

Bauen in der 2. Reihe

Anders sieht es aus, wenn eine Bebauung in der zweiten Reihe im Umfeld schon vorhanden und auch prägend ist. Weitere Einzelfälle / Ausnahmen können nach dem § 34 Abs. 3a BauGB genehmigt werden.

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Bebauung in einem zum Innenbereich gehörigen Grundstück auch durch andere als bebauungsrechtliche Gründe (z. B. die Lage in einem Überschwemmungsgebiet) unzulässig sein kann.

3 Ergänzungssatzung

3.1 Voraussetzungen

Eine Ergänzungssatzung darf nur unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. *Voraussetzungen*

- Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs hinreichend geprägt sein (Art und Maß der Nutzung)
- Die einzubeziehende Außenbereichsflächen sollen an den Innenbereich angrenzen
- Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich darf also den Ordnungszielen des § 1 Abs. 5 BauGB nicht widersprechen.
- Es dürfen keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist das Abarbeiten der Eingriffsregelung zu beachten. Die umweltschützenden Belange des § 1a BauGB sind zu berücksichtigen. *Eingriffsregelung*

Bei Ergänzungssatzungen ist es zulässig, dass einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. *einzelne Festsetzungen*

Die Gemeinde möchte die im nachfolgenden Plan dargestellten roten Flächen als Ergänzungsfäche entwickeln. *Ergänzungsfächen*



Lage und Bezeichnung der Ergänzungsfächen

*Rot umrandete, schwarz schraffierte Flächen = geplante Ergänzungsfächen
schwarze Linie = Abgrenzung des Innenbereich*

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Bindungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, für die Änderungs-, Überprüfungsbereiche dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Gemeinde bindend.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung macht es erforderlich, dass die Vorgaben der Landesplanung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden. *Landesplanung*

Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Ergänzungsflächen zu beachten:

4.1 (G) LEP B-B Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

4.2 (Z) LEP B-B Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

4.5 (Z) (1) LEP B-B Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung.

§ 5 LEPro 2007 (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

In der Festlegungskarte 1 des LEP B-B sind für die Ergänzungsfläche keine Festsetzungen getroffen.

Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht, einschließlich geschützter Biotope, sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. *Schutzgebiete*

Nördlich grenzt das Naturschutzgebiet „Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ und das europäisch geschützten Vogelschutzgebiete „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ an den Ortsteil an. *Schutzobjekte*
Naturschutz

Bäume und Gehölzstrukturen die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern unterliegen, sind im Plangebiet vorhanden. *Gehölzschutzsatzung*

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Wasserrecht*

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich vorhanden und können von konkreten Vorhaben betroffen sein. *Denkmalschutz*

Die Änderungsbereiche liegen vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Lübben (Feldesnummer: 11-1522). *Bergrecht*

Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 26.10.2019 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen.

Für die Erlaubnis sind Hauptbetriebspläne zugelassen worden (§ 52 BBergG). Auf deren Basis finden derzeit in Krugau (Ortsteil der Gemeinde Märkische Heide) und in Guhlen (Ortsteil der Gemeinde Schwielochsee) Aufsuchungstätigkeiten statt.

Wald wird nicht berührt. *Wald*

Die rechtlichen Belange sonstiger Verkehrsträger sind nicht betroffen. *Verkehr*

Konkrete Kampfmittelbelastungen sind für die Ergänzungsflächen nicht bekannt. *Kampfmittel*

Auf das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG gibt es keine Hinweise. *Altlasten*

Für die Gemeinde existiert ein Flächennutzungsplan. Die Ergänzungsflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. *Flächennutzungsplan*

Die Abrundungsflächen der Abrundungssatzung von 1996 sind fast vollständig bebaut und liegen vollständig im Innenbereich der Klarstellungssatzung, sodass diese nicht mehr als Ergänzungsfläche festgesetzt werden. *Abrundungssatzung 1996*

3.2.2 Sonstige Randbedingungen

Der Ortsteil stellt sich in seiner städtebaulichen Struktur als ein ehemals durch Landwirtschaft geprägter Ort dar. Die frühere Orientierung des Ortsteils auf den landwirtschaftlichen Erwerb prägt immer noch entscheidend das Dorfbild. Gerade im alten Ortskern sind noch große und tiefe Hofgrundstücke mit einer Vielzahl von Nebengebäuden vorhanden. *Siedlungsstruktur Ortsteil*

An den Ortsausgängen haben sich in den vergangenen Jahren teilweise typische Einfamilienhausbebauungen angesiedelt. Bebauungspläne wurden aufgestellt.

Bärenbrück wird heute überwiegend durch Wohnnutzung beherrscht. Einzelne Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind vorhanden.

Im Nahbereich der Siedlung befindet sich ein Nicht „BImSCH-pflichtiger“ Landwirtschaftsbetrieb mit Tierhaltung. *Immissionssituation*

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Fläche E1 nicht um eine an einen emittierenden Betrieb heranrückende empfindliche Nutzung.

Im Umfeld befinden sich in vergleichbarer Entfernung bereits Wohngrundstücke.

Für den Landwirt entstehen dadurch keine Beeinträchtigungen, da es nicht maßgeblich ist, ob ein oder ob mehrere Wohngrundstücke von möglichen Immissionen betroffen sind.

Für das neue Wohngrundstück gilt, dass ein möglicher Nutzer ja seine Nachbarschaft kennt, wenn er sich für den Standort entscheidet.

Insgesamt betrachtet, ist Bärenbrück ein typisches Wohndorf und als dörflich / ländlich geprägtes allgemeines Wohngebiet / Kleinsiedlungsgebiet einzuschätzen.

Die Umgebung der Ergänzungsflächen ist geprägt durch überwiegend freistehende Einfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise. *Prägendes Umfeld*

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 600m² - 1200m². Die Grundflächen der Wohngebäude betragen ca. 100m² - 150m².

Es handelt sich bei der Fläche E1 um eine für die Pferdehaltung genutzte Fläche und bei der Fläche E2 um eine als Wiese/ Grünland genutzte Fläche. *Gegenwärtige Nutzung*

Die beiden Ergänzungsflächen selbst sind gegenwärtig unbebaut, baulichen Anlagen sind nicht vorhanden. Die Grundstücke unterliegen einer intensiven Pflege und werden durch die Umgebung genutzt. Bäume und Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. *Plangebiet*

Durch die Ortschaft verläuft die Dorfstraße. Die Ergänzungsflächen befinden sich direkt angrenzend und sind damit hinreichend verkehrlich erschlossen. *Erschließung*

Die Ergänzungsflächen können über die im Straßenraum vorhandenen Leitungen erschlossen werden. *Stadttechnik*

Entsprechend dem derzeit vorliegenden Abwasserbeseitigungskonzept der GeWAP Gesellschaft für Wasserver- und Abwasserentsorgung Hammerstrom/Malxe - Peitz mbH ist der OT Bärenbrück an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Planungsgebiete tangiert jeweils eine Trinkwasserleitung in einer ausreichenden Dimension. Somit ist eine Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet.

Die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmen des Grundschutzes (48 m³/h) ist durch die GeWAP gewährleistet.

Da die gesamte Ortslage verfügt über keine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation. Der anfallende Niederschlag auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Ergänzungsflächen können teilweise von den Telekom-Leitungen im

Straßenraum versorgt werden.

Die Ergänzungsflächen können von den bestehenden Leitungen im Straßenraum mit Strom versorgt werden.

Die Primagas Energie GmbH & Co. KG betreibt in der Ortslage Bärenbrück ein Flüssiggasversorgungsnetz. Die Versorgungsleitungen sind in öffentlichen Wegen und Plätzen verlegt. Die Ergänzungsflächen können aus dem bestehenden Netz versorgt werden. Teilweise sind Netzerweiterungen erforderlich.

Aussagen zum Umweltzustand siehe Punkt Eingriffsbewältigung.

Umwelt

3.3 Planung / Konzept

Die Ergänzungsfläche im Norden hat die Größe von ca. 2500m². Unter Beachtung des Einfügegebots können hier theoretisch ein bis zwei dorftypische Wohngrundstücke entstehen.

*nördliche
Ergänzungsfläche*

Die bauliche Entwicklung der Ergänzungsfläche erfolgt als Fortentwicklung der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Üblicherweise haben die Hauptgebäude einen Vorgarten bzw. halten einen Abstand zur Straße ein.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Dorfstraße.

Die Ergänzungsfläche im Süden hat die Größe von ca. 4800m². Unter Beachtung des Einfügegebots können hier theoretisch rund fünf dorftypische Wohngrundstücke entstehen.

*südliche
Ergänzungsfläche*

Die bauliche Entwicklung ist hier als Fortsetzung der östlich anschließenden Einfamilienhausbebauung denkbar. Die Hauptgebäude bilden auch hier eine Art Bauflucht mit einem klar definierten Abstand zur Straße.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Dorfstraße.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken richtet sich nach Rechtskraft der Satzung grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügegebot), soweit die Gemeinde nicht einzelne konkretisierende Festsetzungen in der Satzung selbst getroffen hat.

Bebaubarkeit

Wenn die Ergänzungsfläche und das Umfeld einem Baugebiet der BauNVO zuzuordnen ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der entsprechenden Kategorie der BauNVO.

3.4 Eingriffsbewältigung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich intensiv gepflegte und durch den Menschen genutzte Freiflächen. Einige wenige Bäume und Gehölzstrukturen sind randlich vorhanden, die Tieren und Pflanzen als Lebens- und Rückzugsraum dienen können. Das Plangebiet kann einigen Tierarten als Nahrungshabitat dienen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

*Bestand der
Umweltausstattung*

Die Änderungsbereiche liegen vollständig im Beeinflussungsbereich der durch den Braunkohlebergbau im südlich des Plangebietes gelegenen Tagebau Jänschwalde hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten.

Mit der Einstellung der Grundwasserabsenkung des Tagebau Cottbus Nord sowie der Flutung des Cottbuser Sees ist perspektivisch mit einem Wiederanstieg der Grundwasserstände zu rechnen. Insbesondere im Bereich der Teilfläche E1 werden oberflächennahe Grundwasserstände bis 0,5 m unter Geländeoberkante prognostiziert.

Es ist davon auszugehen, dass zukünftig an beiden Planflächen E1 sowie E2 möglicherweise historische Grabenstrukturen regeneriert werden, um die Gebiete zu entwässern.

Insgesamt betrachtet sind die Flächen für die Natur und Umwelt und unter Beachtung der Lage im Innenbereich und der relativ kargen Ausstattung von geringer Bedeutung.

Durch eine mögliche Überbauung kommt es zum Flächenverlust. Alle Bodenfunktionen sind davon betroffen. Auf den überbauten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern. *Wirkungen*

Durch die Überbauung und den Verlust von vorhandenen Grünstrukturen oder Bäumen kann es auch zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen kommen.

Durch die Realisierung von Vorhaben kommt es zu erheblich negativen Eingriffen auf die Schutzgüter, insbesondere das Schutzgut Boden wäre erheblich betroffen.

Für die zu erwartenden Eingriffe in die Umwelt werden nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen notwendig. *Ausgleichsmaßnahmen*

Durch eine Ortsrandbegründung wird eine bessere Einbindung des Ortes in die Landschaft erreicht. Gleichzeitig dienen die Pflanzmaßnahmen der Verbesserung der Bodenfunktionen und Tieren als Lebens- und Nahrungshabitat. *Ortsrandbegründung*

Innerhalb der nördlichen Ergänzungsfläche kann die Pflanzmaßnahme innerhalb des Plangebietes untergebracht werden.

Bei der größeren südlichen Ergänzungsfläche sieht die Gemeinde eine kompakte Ausgleichsmaßnahme entlang des westlich verlaufenden Feldweges vor. Die Fläche ist rund 350 m² groß.

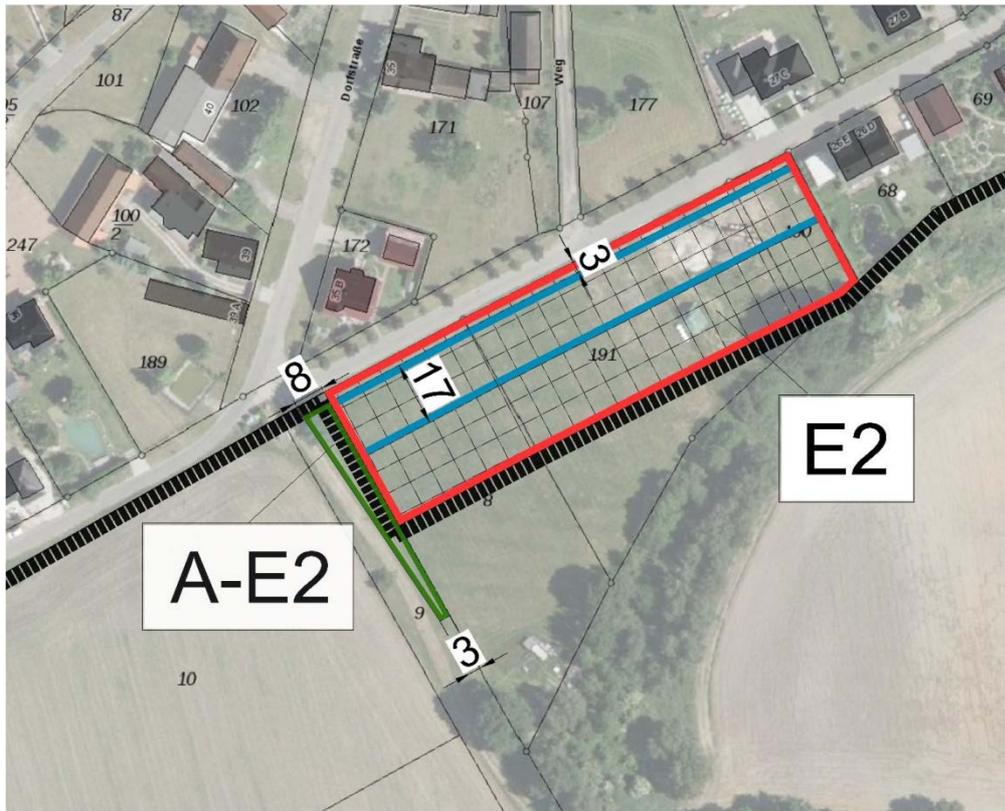
Zusätzliche Landwirtschaftsflächen werden durch die Pflanzmaßnahmen auf dem Wegegrundstück nicht in Anspruch genommen.

Da nicht die gesamte Ausgleichsmaßnahme auf den Flächen der Gemeinde untergebracht werden soll, möchte die Gemeinde als Ausgleichsmaßnahme auch Bäume im Plangebiet pflanzen und so eine Verbesserung der Landschaftseinbindung und als Ausgleich für die Bodenversiegelung schaffen. *Baumpflanzung*

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und unter Beachtung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleiben keine negativen Eingriffe in die Umwelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs können im Rahmen der Baugenehmigung kontrolliert werden. *Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen intern*

Die externen Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche E2 werden durch eine Zuordnungsfestsetzung in der Satzung rechtlich gesichert. Damit ist eine vertragliche Regelung mit dem „Alteigentümer“ entbehrlich. Die Absicherung erfolgt vertraglich mit dem jeweiligen „neuen Eigentümer“ als Bauherrn. Der Nachweis der Realisierung und die Kontrolle der Umsetzung erfolgt ebenfalls im Rahmen des Bauantragsverfahrens. *Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen extern*



Ausschnitt
Ergänzungsfläche E2
und Ausgleichsfläche
extern

Die Pflanzungen sind mindestens drei Jahre zu betreuen, möglicherweise eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

| Eingriffe | Ausgleich, Minderung und Vermeidung |
|---|---|
| <p>Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung (Schutzgut Boden, Wasser)</p> <p>Verlust von Lebensräume (Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt)</p> | <p>Ausgleich, Minderung und Vermeidung</p> <p>Nutzung gut erschlossener Flächen, Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen,</p> <p>Schaffung von Lebens- und Rückzugsräumen für Tiere und Pflanzen, Verbesserung der Bodenfunktionen und Wasserrückhaltefunktionen durch Baum- und Gehölzpflanzungen.</p> <p>Verbesserung der biologischen Vielfalt durch Verwendung einheimische Pflanzenarten.</p> <p>Freihalten rückwärtiger Grundstücksbereich vor Überbauung mit Hauptgebäuden</p> <p>Verbesserung des Landschaftsbildes durch Ortsrandeingrünung</p> |

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zwingend Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich, da nicht auszuschließen ist, dass es zu entsprechenden Verstößen kommen kann.

Besonderer Artenschutz

Die Sicherstellung der gesetzlichen Forderungen des § 44 BNatSchG ist abhängig vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung und auf unterschiedliche Weise umsetzbar.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn

Zulässigkeit von

sichergestellt ist, dass die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Vorhaben

Verstöße gegen die Zugriffsverbote können insbesondere und wirkungsvoll durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, kann über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich sein, wenn erkennbar wird, dass gegen Belange des besonderen Artenschutzes beeinträchtigt werden.

ökologische Baubetreuung

Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Unter der Beachtung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung von geschützten und besonders geschützten Arten ausgeschlossen werden.

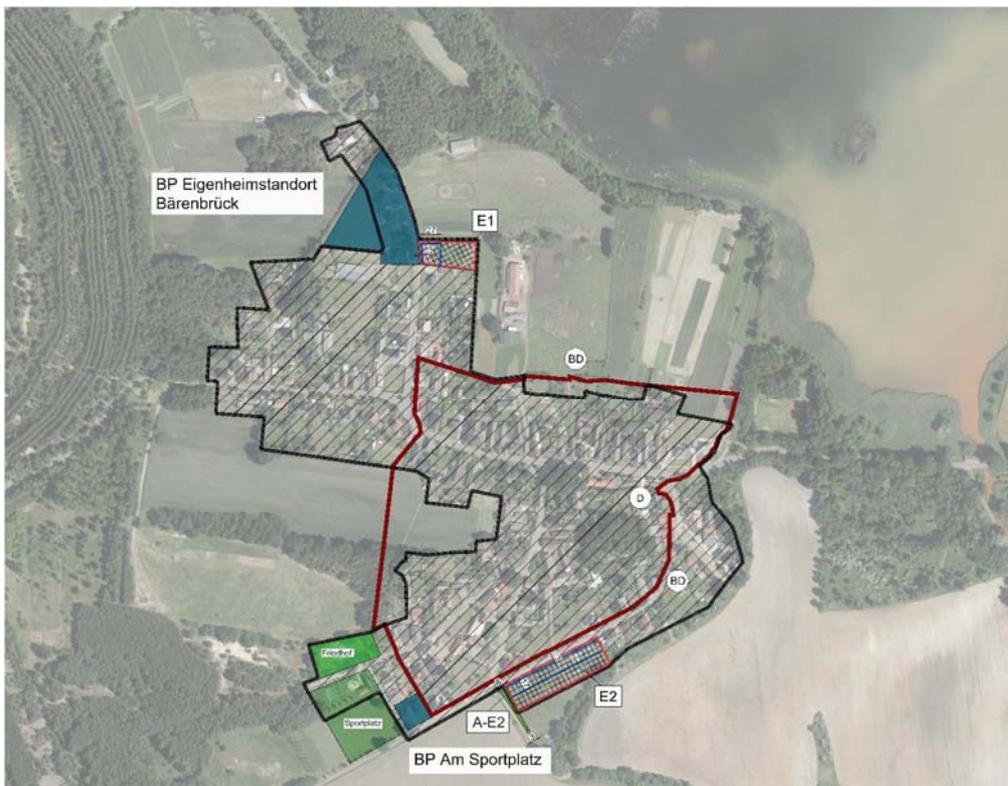
Im Rahmen der Vorhabengenehmigung kann geprüft werden, ob relevante Arten überhaupt vorhanden und betroffen sind.

3.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche Nr. 1 umfasst das Flurstück 37 der Gemarkung Bärenbrück Flur 2.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche Nr. 2 umfasst die Flurstücke 190, 191, 8 der Gemarkung Bärenbrück Flur 5 straßenbegleitend mit einem Abstand von 40,0 m von der Straßenbegrenzungslinie (Dorfstraße).



Planzeichnung

Die geringen Unklarheiten hinsichtlich der Prägung zur Stellung der Gebäude auf den Grundstücken werden durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen kompensiert.

überbaubare Grundstücksflächen

Es werden **Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt**. Damit wird gesichert, dass die Hauptbebauung die entsprechenden Abstände zur Straße einhält. Weiterhin wird mit der Baugrenze klargestellt, dass die Bebauung sich straßenbegleitend und nicht in die Tiefe der Grundstücke erstrecken soll.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzung ein. Die Tiefe beträgt bei der Ergänzungsfläche Nr. 1, aufgrund des Grundstückszuschnitts, 30 m,

gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und bei der Ergänzungsfläche Nr. 2 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Die Baugrenzen werden im erforderlichen Umfang vermasst.

Die sich aus der Bearbeitung der Eingriffsbewältigung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzung gesichert.

*Ausgleichs- und
Kompensations-
maßnahmen*

Die Satzung sieht eine Eingrünung des Ortsrandes gegenüber der freien Landschaft für die Ergänzungsfläche 1 durch das Anlegen eines Gehölzriegels entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vor.

Ortsrandbegrünung

Damit die Ortsrandbegrünung als Gehölzpflanzung auch einen Nutzen für die Umwelt hat und auch „funktioniert“, braucht sie eine Mindestausstattung und Größe. Die Heckenpflanzung muss mindestens dreireihig angelegt werden. Die Reihen müssen mindestens 1 m Abstand untereinander aufweisen. Die Pflanzdicht beträgt 1 Strauch pro 2 m². Die Breite des Gehölzriegels sollte nicht geringer als 3,0 m sein. Bei einer Grundstückslänge von 75 m ergibt sich eine Pflanzfläche von ca. 225 m². Mit der gewählten Pflanzdichte sind ca. 110 St. Sträucher zu pflanzen.

Innerhalb der Ergänzungsfläche Nr. 1 ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein 3 m breiter Gehölzriegel anzulegen. Die Gehölzpflanzung muss mindestens dreireihig angelegt werden. Die Reihen müssen mindestens 1 m Abstand untereinander aufweisen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 2 m². Es sind die Gehölzarten, die in der Pflanzliste aufgeführt sind, zu verwenden.

*Festsetzung
Maßnahme E1*

Die Ortsrandeingrünung für die Ergänzungsfläche 2 erfolgt außerhalb des Plangebietes entlang des Feldweges. Die Pflanzfläche beträgt hier unter der Annahme, dass die Pflanzmaßnahme analog zur Ergänzungsfläche 1 vorgenommen und geplant wird ca. 300 m² (100 m Länge x 3 m Breite).

Auf der mit A-E2 gekennzeichneten Ausgleichsfläche ist eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Reihen müssen mindestens 1 m Abstand untereinander aufweisen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 2 m². Es sind die Gehölzarten, die in der Pflanzliste aufgeführt sind, zu verwenden. Die Bepflanzung der mit A-E2 gekennzeichneten Ausgleichsfläche wird mit einem m² Pflanzfläche je 15 m² angefangener Grundstücksfläche anteilig den Grundstücken innerhalb der Ergänzungsfläche E2 zugeordnet.

*Festsetzung
Maßnahme E2*

Bei der Fläche E2 ist davon auszugehen, dass maximal fünf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 960 m² entstehen können. Anteilig entfallen auf jedes Grundstück also rund 60 m² Pflanzfläche. Mit der gewählten Pflanzdichte sind insgesamt ca. 160 St. Sträucher zu pflanzen. Die Ausgleichsfläche wird **vermaßt**.

Zuordnung

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum wird davon ausgegangen, dass die neuen Grundstückseigentümer sowieso Bäume auf ihren Grundstücken anpflanzen werden.

Baumpflanzung

Die Gemeinde möchte daher nur ein Minimum vorgeben und sieht als Pflanzgebot die Anpflanzung eines Baumes pro neu entstehendem Vorhaben als angemessen an.

Pro Vorhabengrundstück ist ein Baum zu pflanzen. Es sind die Baumarten, die in der Pflanzliste aufgeführt sind, zu verwenden.

*Festsetzung
Pflanzliste*

Baumarten:

Feldahron (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Rotbuche (*Fragus sylvatica*)
Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winter-Linde (*Tilla cordate*)
Obstgehölze (alle heimischen Arten)

Gehölzarten:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylostreum*)
Gaue Weide (*Salix cinerea*)
Gewöhnliche Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Nordische Ebersche (*Sorbus aucuparia*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)

4 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 1201 09 eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern von Bärenbrück, Fpl. 4" *Bodendenkmale*

In der Planzeichnung wird die Lage der bekannten **Bodendenkmale** nachrichtlich übernommen. *Bodendenkmale Darstellung*

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung von bodeneingreifenden Vorhaben verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). *Nachrichtlich Erlaubnispflicht*

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen **Bebauungspläne** wird dargestellt. *B-Pläne*

Nachfolgende Hinweise, die vor allem die Realisierung von Vorhaben betreffen, wurden von den zuständigen Stellen vorgebracht, *Hinweise zur Realisierung*

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Hof- und Dachflächen ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern. *Niederschlagsentwässerung*

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grundwasser; Abwassereinleitung; Einbringen von festen Stoffen ins Grundwasser) bedürfen gemäß § 8 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. *Gewässernutzung*

Die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ölheizungsanlagen) ist gemäß § 40 AwSV der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

Erdaufschlussarbeiten, bei denen so tief in den Boden eingedrungen wird, dass auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers Einfluss genommen werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft z.B. auf die Errichtung eines Brunnens, Tiefenbohrungen oder Baugruben zu.

Die Ortslage ist unmittelbar durch den Dorfgraben Bärenbrück, einem Gewässer zweiter Ordnung betroffen. *Gewässer*

Gewässer sind besonders geschützte Landschaftsbestandteile und Gewässer- und ihre Randstreifen unterliegen aufgrund EU-Wasserrahmenrichtlinie dem besonderen Schutzstatus.

Hinsichtlich der Gewässerunterhaltung ist zudem, aufgrund §§ 84 und 87 BbgWG (zu §4 1 WHG), die beiderseitig Grundstücksnutzung an Gewässern beschränkt. Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt für Gewässer II. Ordnung 5 m. Dieser Streifen ist zuerst der Gewässerentwicklung und - Unterhaltung vorbehalten.

Für Anlieger und Hinterlieger gilt die Duldungspflicht der Grundstücksbenutzung zur Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband. Hier soll die Grundstücksnutzung so erfolgen, dass die Gewässerunterhaltung nicht erschwert/ behindert wird.

Dies beinhaltet auch die Hinnahme einer zeitweisen Einschränkung der eigenen Nutzung.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Gewässerstreifen nur unter dem

zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt der unteren Wasserbehörde zulässig. Diese Beschränkung betrifft nicht nur für Gebäude, sondern z.B. auch für Zäune, Terrassen, Hecken und Baumpflanzungen.

Wer die Gewässerunterhaltung erschwert, soll gem. § 85 BbgWG zur Erstattung der Mehrkosten herangezogen werden.