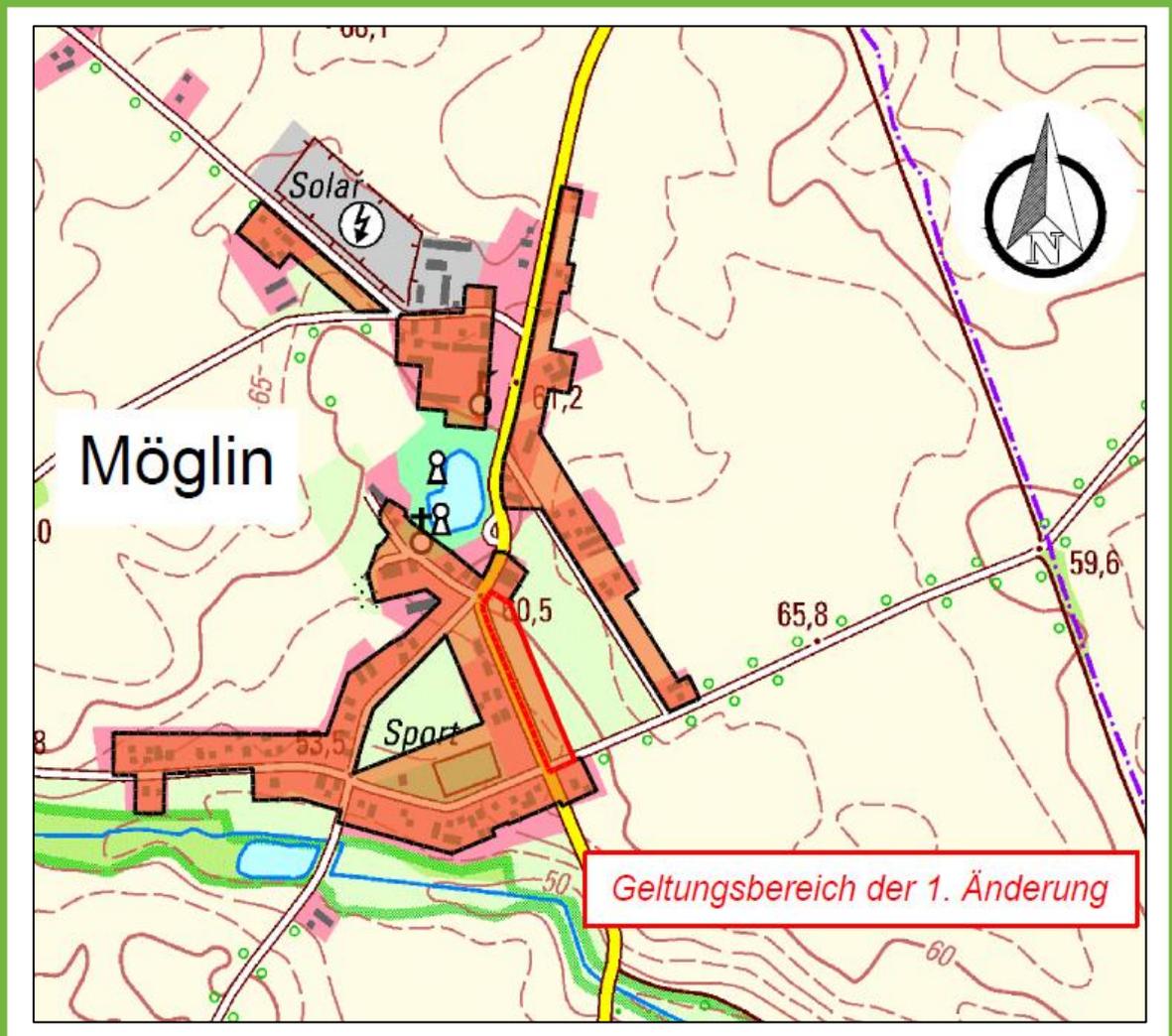


Satzung der Gemeinde Reichenow-Möglin

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Möglin



Begründung

Entwurf, April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2. RECHTSGRUNDLAGEN	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes	5
3.2 übergeordnete Planungen	6
4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE.....	7
4.1 Städtebauliches Konzept.....	7
4.2 Bauliche Nutzung	7
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel der vorliegenden Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Möglin ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 187, 188, 189 und 190/2, Flur 1, Gemarkung Möglin östlich der Hauptstraße, die durch ihre bestehende Nutzung bzw. die aktuelle bauliche Überprägung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Möglin zuzurechnen sind.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke, nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für den bewohnten Ortsteil Möglin auch aufgrund seines städtebaulichen Gewichtes klar erkennbar und entsprechend der rechtswirksamen Satzung vom Außenbereich abgegrenzt.

Für den Ortsteil Möglin innerhalb der Gemeinde Reichenow-Möglin soll eine Anpassung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgen.

Die bereits durch Satzung von Januar 2019 ausgewiesenen Ergänzungsflächen wurden mittlerweile fast vollständig bebaut. Dadurch ist klar erkennbar, dass die Gemeinde einen erhöhten Bedarf an Bauflächen aufweist. Mit der Satzungsänderung soll der stetigen Nachfrage an Baugrundstücken Rechnung getragen werden.

Die ursprüngliche Ergänzungsfläche „E2“ soll nicht mehr Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sein. Eine Bebauung der Fläche wird von der Gemeinde nicht mehr angestrebt.

Grundvoraussetzung für die o. g. Satzungen ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden.

Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich in etwa 370 m Entfernung.

Es handelt sich um das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 3350-302 „Batzlower Mühlenfließ - Büchnitztal“. Eine Betroffenheit ist aufgrund des Abstandes und des fehlenden Wirkgefüges zum Beispiel durch stoffliche Immissionen nicht zu erwarten. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet werden können.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr.28])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Reichenow-Möglin** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Ergänzungsbereich befindet sich im Osten der Ortslage Möglin und umfasst laut den Daten des Feldblockkatasters Ackerflächen.

Nördlich, westlich und südlich schließen sich Wohnbebauungen an. Die Hauptstraße als Haupterschließungsstraße verläuft westlich des Planungsraumes. Östlich erstrecken sich weitere Ackerflächen.

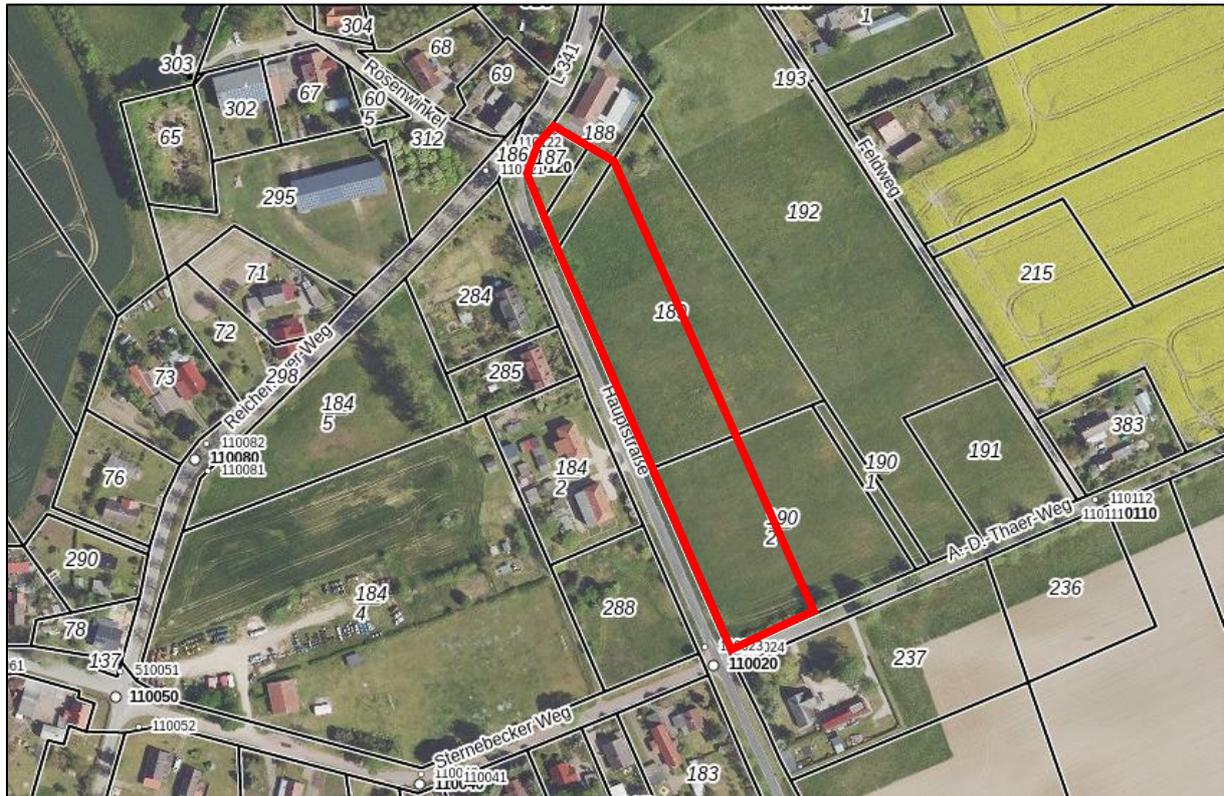


Abbildung 1: Auszug Luftbild (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#>), Ergänzungsbereich rot markiert

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung.

Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 3350-302 „Batzlower Mühlenfließ - Büchnitztal“ und das Naturschutzgebiet (NSG) DE 3350-501 „Batzlower Mühlenfließ - Büchnitztal“ befinden sich südlich in ca. 160 m Entfernung. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet DE 3450-401 „Märkische Schweiz“ erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 5.100 m.

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** enthält Regelungen der Raumordnung zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **G 5.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **Z 5.2**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **Z 5.4**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **Z 5.5**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

4. Planinhalt und Planungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Auf die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk zu lenken.

Durch bauliche Verdichtung sollen die im Zusammenhang bebauten Orte strukturell ergänzt und gestalterisch aufgewertet und damit ihre Attraktivität für die Bewohner und Besucher gleichermaßen gesteigert werden. Die vorliegende Planung soll dazu beitragen durch Festsetzung einer Ergänzungsfläche den Neubau von Wohnhäusern planungsrechtlich vorzubereiten. Durch die vorhandene Hauptstraße ist eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke bereits gesichert. Der Planungsraum fügt sich hervorragend in die bereits vorhandene Bebauung ein und rundet das Ortsbild ab.

4.2 Bauliche Nutzung

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seiner Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb des dargestellten Innenbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehenden Flächen gegeben. Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die betroffenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind dem Biototyp **9.3.2 GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten (Wertstufen 1, Biotopwert 1,5)** zuzuordnen.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung) ist kleiner als 100 m. Damit beträgt der **Lagefaktor** für die o. g. Maßnahme **L = 0,75**.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

Eingriff Defizit/Konflikt	Kompensation Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen - Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen - Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen - geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen - Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima/Luft	
<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge - Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken 	<ul style="list-style-type: none"> - zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen) - Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen - Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen - Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild, Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> - optische Dominanz von Bauwerken 	<ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzung von Bäumen

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
 - kleinklimatische Auswirkungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
 - derzeit nicht vorhersehbar

Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor. Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m², die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m ²
GIM	100	1,5	0,75	100 * 1,5 * 0,75 =	113

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von Neuversiegelungen sind rund **113 m² EFÄ** zu berücksichtigen.

1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Ergänzungsflächen bzw. außerhalb der Satzung sind generell nicht zu erwarten.

1.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Versiegelung in m ²	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFA
100	0,5	100 * 0,5	50
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):			50

2. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf **163 m² Kompensationsflächenäquivalenten**.

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Für Eingriffe innerhalb der Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher auf den Grundstücken der Ergänzungsfläche **je angefangene 25 m² Eingriffsflächenäquivalent** ein heimischer und standorttypischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

Oder auf dem Eingriffsflurstück außerhalb der Satzung ist je angefangene 50 m² Eingriffsflächenäquivalent je ein standortheimischer und gebietseigener Laubbaum zu pflanzen und entsprechend zu pflegen. Es sind Hochstämme mit Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen zu tätigen. Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Es ist eine freie Kronenentwicklung zu gewährleisten und keine Schnittmaßnahmen vorzunehmen.

Da die Störwirkung und die Einflussfaktoren geringer sind, beträgt der Kompensationswert für diese Maßnahme 2,0.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Baumpflanzungen enthalten aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges keine Festlegungen zur Erreichung des festgelegten Entwicklungsziels. Diese werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert und die für den Verursacher verpflichtende Sicherung der Maßnahmen erfolgt innerhalb des Städtebaulichen Vertrages. Hierzu heißt es im § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, dass anstelle von planerischen Darstellungen und Festsetzungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 getroffen werden können.

In § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist ausdrücklich bestimmt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Durchführung des Ausgleiches i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sein kann.¹ Der städtebauliche Vertrag setzt insoweit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen voraus, er macht sie entbehrlich.² Die Gemeinde muss durch die vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird, wie durch eine ansonsten bauplanerische Festsetzung. (§ 11 Rn. 10-12). Der Vertrag muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.³

¹ Reidt in Mitschang: Bauen und Naturschutz: S. 57

² Vgl. bereits BVerwGE 104, 353)

³ OVG Koblenz, ZfBR 2014, 261; Battis/ Krautzberger/Löhr/Battis § 1a Rn. 26 BauGB

5. Auswirkung der Planung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB allein für einzelne Teilflächen vorzunehmen.

Die damit in Verbindung stehenden Eingriffe wurden bereits vollzogen. Insofern sind keine zusätzlichen Auswirkungen der Planung vorhersehbar.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden vertragliche Regelungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan – unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.

- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe),
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

Auswirkung auf Schutzgebiete

Natura-2000 Gebiete

Die möglichen negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete wurden gemäß § 1 BNatSchG i.V.m. §§ 13, 32, 33 und 34 BNatSchG im Vorfeld der Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung überschlägig geprüft.



Abbildung 2: Kartenausschnitt Kartenportal Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU)

Im Ergebnis dieser überschlägigen Prüfung wurde festgestellt, dass das Vogelschutzgebiet DE 3450-401 „Märkische Schweiz“ und das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 3350-302 „Batzlower Mühlenfließ - Büchnitztal“ weder mittelbar oder unmittelbar beeinträchtigt werden.

Das Vogelschutzgebiet DE 3450-401 „Märkische Schweiz“ hat eine Gesamtgröße von 1.969 ha. Die Ergänzungsfläche, die sich nördlich in einer Entfernung von ca. 5.100 m befindet, tangiert den Bereich nicht.

Gemäß der Liste der Vogelarten sowie Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet kommen im Vogelschutzgebiet folgende zu schützenden Vogelarten vor:

Bruchwasserläufer; Eisvogel; Fischadler; Flusseeschwalbe; Heidelerche; Kampfläufer; Kornweihe; Kranich; Mittelspecht; Neuntöter; Ortolan; Rohrdommel; Rohrweihe; Rothalsgans; Rotmilan; Schwarzmilan; Schwarzspecht; Schwarzstorch; Seeadler; Silberreiher; Singschwan; Sperbergrasmücke; Trauerseeschwalbe; Tüpfelsumpfhuhn; Wachtelkönig; Weißstorch; Wespenbussard; Zwergrohrdommel; Zwerggans; Zwergschnäpper

Das 289,94 ha große Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 3350-302 „Batzlower Mühlenfließ - Büchnitztal“ ist ein Komplex aus kontinentalen Trocken- und Halbtrockenrasen, Kiefern- und Laubmischwäldern trockenwarmer Standorte, Fließgewässern und Fischteichen mit begleitenden Grünland- und Feuchtwaldbereichen, Trittstein im Biotopverbund der Trockenrasen im Odergebiet

Innerhalb des GGB befinden sich 9 Lebensraumtypen (LRT) des Anhangs I, sowie 5 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie.

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich befristet und auf die Dauer der Bau- bzw. Errichtungsphase eines Vorhabens beschränkt. Baubedingte Wirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Bauarbeiten sind bereits abgeschlossen. Damit in Verbindung stehenden Faktoren *Störung*, *Verdrängung* und *Habitatverlust* auf das faunistische Arteninventar, bedingt durch direkten oder indirekten Flächenverlust sind nicht zu befürchten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen durch die bloße Existenz der baulichen Anlagen für den gesamten zeitlichen Bestand. Das bestehende Arteninventar und Lebensraumtypen wird durch den Bestand und die umliegende zusammenhängende Bebauung bereits geprägt.

Betriebsbedingte Wirkungen sind vor allem stoffliche Immissionen, Lärmimmissionen und visuelle Störwirkungen, die in Abhängigkeit der Betriebsabläufe sowie der technischen Ausstattungsparameter und der damit verbundenen Immissionswirkung des Vorhabens zu Auswirkungen auf GGB-Lebensraumtypen oder prioritäre Arten führen können.

Die Entwicklungsmaßnahmen und -ziele zum Erhalt von europäischen Vogelarten sowie deren Lebensräume werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkfaktoren nicht erheblich beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen Wirkfaktoren aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche ist festzuhalten, dass sich vorhabenbedingte Wirkungen nicht ableiten lassen, die über das bisher vorhandene Maß hinausgehen. Insofern lassen sich keine vorhabenbedingten Wirkungen ableiten, die sich negativ auf die Schutzgebiete auswirken können.

Aufgrund der ausbleibenden anlage- und betriebsbedingten Wirkungen und der geplanten Maßnahmen bestehen aus gutachtlicher Sicht keine Anhaltspunkte dafür, dass Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet vorhabenbedingt hervorgerufen werden könnten.

Den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes (Schutz der aufgeführten Vogelarten des Gebietes sowie den Erhaltungszielen) wird mit der der Planung weder widersprochen, noch lassen sich Beeinträchtigungen ableiten.

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine weiteren Vorhaben bekannt, die einzeln oder im Zusammenwirken mit dem o. g. Vorhaben geeignet sind, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete zu erzeugen.

Insgesamt besteht weder durch die Änderung der Satzung noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung von NATURA2000-Gebieten und seiner maßgeblichen Bestandteile.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Ortslage, sodass ein Heranrücken an das bestehende GGB nicht zu befürchten ist und auch kein Flächenentzug des GGB droht.

Eine weitergehende Prüfung ist entsprechend nicht erforderlich.