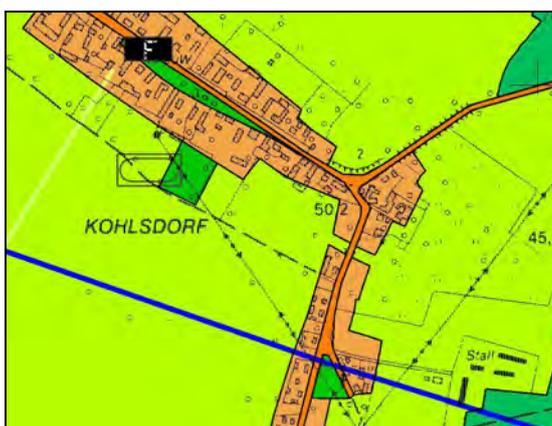


Stadt Beeskow OT Kohlsdorf

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

2. Änderung



Auftraggeber:

Stadt Beeskow

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

August 2021

Satzung

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterungen

1. Städtebauliche Zielsetzung der Satzung
2. Verfahren
3. Konkrete Anwendung
4. Inhalt der Satzung
5. Abgrenzung
6. Erläuterungen
7. Rechtsgrundlagen

II. Anlagen

1. Text und textliche Festsetzungen Urplan der Satzung (Planzeichnung)
2. Text und textliche Festsetzungen 1. Änderung der Satzung (Planzeichnung)

III. Planteil

- | | | |
|-------|---|-----------|
| Bl. 1 | Ausweisung des Innenbereiches
für den Bereich der 2. Änderung
= Ergänzungsfläche VI | M 1: 2000 |
|-------|---|-----------|

**Erläuterung zur Klarstellung und Ergänzung eines im
Zusammenhang bebauten Ortsteiles der *Stadt Beeskow Ortsteil Kohlsdorf***

**(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)
2. Änderung der Satzung**

Erläuterungsbericht

1. Städtebauliche Zielsetzung der Satzung

Ausgangsüberlegung

Die planungsrechtliche Zuordnung eines Grundstücks zum unbeplanten Innenbereich oder zum Außenbereich hat erhebliche Bedeutung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Gehört ein Grundstück zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, erfolgt eine Bewertung des Grundstücks nach **§ 34 BauGB** und die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich danach, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die 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.

Wenn die nähere Umgebung des Grundstücks einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, sog. faktisches Baugebiet, richtet sich die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach der einschlägigen Baugebietsvorschrift der BauNVO.

Liegt ein Grundstück im Außenbereich, ist es nach **§ 35 BauGB** zu bewerten und dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um ein "privilegiertes" Vorhaben oder "sonstiges" Vorhaben handelt.

"Privilegierte" Vorhaben sind gemäß § 35 (1) BauGB dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Alle anderen Vorhaben sind "sonstige" Vorhaben und sind gemäß § 35 (2) BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Da sonstige Vorhaben im Allgemeinen öffentliche Belange beeinträchtigen, hat dies für gewöhnlich eine Unzulässigkeit von Bauvorhaben zur Folge.

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB bereitet in der Praxis jedoch sehr häufig Schwierigkeiten.

Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit (nicht gleichbedeutend mit grundsätzlicher Baugenehmigung!) eines Grundstücks begründet, aber der Außenbereich von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, entsteht ein Bedürfnis beide Bereiche eindeutig abzugrenzen.

Aus diesem Bedürfnis leitet sich die Zielsetzung dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (auch für die 2. Änderung) ab.

Zielsetzung

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen Zweifel über die Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich und eine geordnete Entwicklung gesichert werden.

Für die Stadt Beeskow OT Kohlsdorf ist eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorhanden. Die Rechtskraft dieser Satzung besteht seit dem 10.11.1999, die 1. Änderung der Satzung ist am 10.07.2006 in Kraft getreten. Die Satzung umfaßt das Siedlungsgebiet der Stadt Beeskow OT Kohlsdorf.

Die 1. Änderung der Satzung hatte lediglich die Aufnahme einer 5. Ergänzungsfläche nördlich der Kohlsdorfer Straße (L422) – Flurstück 42/1, Flur 1, Gemarkung Kohlsdorf – zum Inhalt.

Mit der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll für 1 Areal des Ortsteils Kohlsdorf Überarbeitungen wie folgt aufgenommen werden:

Änderungsbereich 1 – Kohlsdorfer Straße 52, nordöstlicher Siedlungsbereich, Flurstück 30, Flur 1, Gemarkung Kohlsdorf

Aufnahme einer Ergänzungsfläche (Nr. VI) in die Satzung

Konkreter Anlaß zur Aufnahme des Verfahrens ist die Absicht im Bereich bereits versiegelter/ befestigter Flächen eine Schleppdachkonstruktion (Grundfläche ca. 7 x 15 m) als Unterstellbereich für Gerätschaften und Material (nur private Nutzung, keine gewerbliche Nutzung) zu errichten.



Bild – ca. Lage der geplanten Schleppdachkonstruktion (grüne Fläche) im Bereich der Ergänzungsfläche VI

Rechtliche Grundlage

Um eine eindeutige Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches zu erreichen, hat der Gesetzgeber gemäß § 34 (4) BauGB die Gemeinden ermächtigt, durch Satzungen den Innenbereich festzulegen.

Es werden nach § 34 BauGB drei Arten von Innenbereichssatzungen unterschieden, die im Folgenden vorgestellt werden.

- Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (§ 34 (4) Satz 1 Nr.1 BauGB). Diese Satzung wird **Feststellungs- oder Klarstellungssatzung** genannt. Ihr Ziel ist die Beseitigung von Zweifeln bei der Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs. Dabei werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles deklaratorisch festgelegt.
- Die Gemeinde kann durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (§ 34 (4) Satz 1 Nr.2 BauGB). Diese Satzung wird als **Entwicklungssatzung** bezeichnet. Die Festlegung derartiger Bereiche hat zur Folge, daß sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundstücken im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.
- Die **Ergänzungssatzung** (§ 34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Auf diese Weise erhalten vormalige Außenbereichsflächen Baulandqualität. Voraussetzung ist stets, dass diese Entwicklung städtebaulich vertretbar und die einzubeziehenden Flächen durch die angrenzende Bebauung geprägt sind (Bildung eines städtebaulichen Rahmens). Das bloße Angrenzen reicht nicht, um eine Einbeziehung zu begründen. Eine Ab- und Rundung ist nicht Voraussetzung.

Die Innenbereichssatzungen dienen damit, neben den Fällen der Klarstellung der Rechtslage, vor allem dem erleichterten Fortentwickeln vorhandener Siedlungsansätze. Gesetzgebungspolitisch vermeidet das Gesetz eine weitere Ausweitung der Genehmigungsfälle nach § 35 BauGB zugunsten einer zum Teil erleichterten Inanspruchnahme des § 34 BauGB, jedoch nur eingebunden in eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Ferner räumt der Gesetzgeber mit dem § 34 (5) den Gemeinden die Möglichkeit ein, in Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB, zum Beispiel über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, Bebauungstiefen, zu treffen. Entsprechend ist § 9 (6) anzuwenden.

Der Gesetzgeber hat mit Fassung des BauGB 2004 beschlossen, die § 34 Abs. 4 Sätze 3 bis 5 (alte Fassung) aufzuheben. Damit sind die Innenbereichssatzungen von der Umweltprüfung ausgenommen. (s. auch § 34 Abs. 5 BauGB „Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB“)

2. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung der 2. Änderung der Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB des OT Kohlsdorf am 13.04.2021 beschlossen.

Entsprechend § 34 (6) sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 gilt diese Regelung nicht.

Da der Änderungsbereich eine Ergänzungsfläche betrifft, sind die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Zeit vom 31.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021 durch öffentliche Auslage durchgeführt worden. In dieser Zeit sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 14.05.2021 durchgeführt worden.

Dabei sind folgende wesentliche Stellungnahmen abgegeben worden:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung

- In den textlichen Festsetzungen zur 2. Satzungsänderung wird Bezug auf den Ursprungsplan genommen. Für diesen ist die Rechtskraft zu benennen. Die Festsetzungen aus § 3 (1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4) sind ganz konkret für die Ergänzungsflächen I bis IV formuliert. Sie sind, da die neue Ergänzungsfläche VI nicht explizit benannt wird, für dies nicht anzuwenden. Es sind für die 2. Änderung entsprechende Festsetzungen neu zu treffen.
- Bei der Ergänzungssatzung ist grundsätzlich die Regelung des § 1 a Abs. 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. In Betracht kommende Ausgleichsmaßnahmen sind zu formulieren. Die Tatsache, dass die Ergänzungsfläche schon bebaut ist, schließt den Ausgleich nicht aus, wenn für die bestehende Bebauung eine Legalität nicht nachweisbar ist.
- Empfehlung: Kennzeichnung des Änderungsbereiches im Ausschnitt des rechtskräftigen Dokumentes. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

- Zur Planungsabsicht der Gemeinde Beeskow äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt: Bei dem Teil des Flurstücks 30 von Flur 1 der in die Satzung einbezogen werden soll, handelt es sich um eine ca. 1.268 m² große Fläche. Diese grenzt nördlich und westlich an Wohnbebauung an. Die Fläche ist bereits vollständig durch siedlerische Aktivitäten genutzt. Ca. 50 % der Fläche sind mit illegal errichteten baulichen Anlagen belegt und die übrigen 50 % sind gärtnerisch angelegt (auch mit Gehölzen). Nutzgartenbereiche sind dabei kaum vorhanden.
- Eingriffsregelung (§ 13 ff BNatSchG):
 - Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unterliegt der Prüfung des Eingriffstatbestandes im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Laut § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
 - Folgende Festsetzungen sind in die Satzung zu übernehmen: 1. Auf dem Grundstück (Flur 2, Flurstück 30) ist ein einheimischer Obstbaum pro 50 m² versiegelter Fläche in der Qualität Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. 2. Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. 3. Grundstückseinfriedungen müssen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere eine Mindestdurchlasshöhe über Erdboden von 10 cm gewährleisten. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Wasserbehörde

Auf dem Flurstück 30 der Gemarkung Kohlsdorf, Flur 1 liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor.

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
Keine Einwände

Landkreis Oder-Spree, Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz

Zur o. g. Planung wird, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr der Stadt Beeskow wie folgt Stellung bezogen:
Löschwasserversorgung: Die Brandschutzdienststelle macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend. Die eingereichte Planung trifft hierzu keine / keine hinreichende Aussage. Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB. Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier die Stadt Beeskow hat gemäß § 3 Abs.1 Nr. 1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwas-

erversorgung" erfüllt sind. (Pkt. 3.1 WBbgBKG). Durch die eingereichte Planung wird für das Gebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Soweit unüberwindbaren Hindernissen vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar. Die einzubeziehende Fläche und ihre baulichen Anlagen befinden sich in einer kritischen Entfernung zu den derzeit verfügbaren Löschwasserentnahmestellen. Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Art, Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festsetzbar. Es bedarf einer Klärung dahingehend, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz durch einen weiteren Hydranten sicherstellen wird. Bei alternativen Lösungen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder unterirdische Behälter usw. werden in der Regel anderwärtige planungsrechtliche Flächenausweisungen erforderlich. Je nach Flächenbedarf für die vorgesehene Löschwasserbereitstellung bedarf es dann ggf. einer Flächenausweisung nach § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB.

Verkehrstechnische Erschließung: Ein wesentlicher Sicherheitsaspekt für die Eigentümer und Nutzer von baulichen Anlagen bzw. für die Einsatzkräfte der Feuerwehr wird durch die örtliche verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke bestimmt. Dies kann auf öffentlichen und/oder privaten Verkehrsflächen umgesetzt werden. Es gilt daher bei der Planung zu berücksichtigen, dass wirksame Löscharbeiten sowie Rettungsmaßnahmen ohne unnötigen Zeitverlust ermöglicht werden. Bauplanungsrechtlich genügt es in der Regel, wenn Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (wie z.B. TSF-W oder LF 20) an die Baugrundstücke über öffentliche Straßen heranfahren können. Die vorgesehene Planung überschreitet den Regelfall, da sie, von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgehend, auch eine **sehr tiefe rückwärtige Bebauung** vorsieht. Die äußere und innere verkehrliche Anbindung der geplanten Gebiete sind hinreichend zu ermitteln und zu bewerten. Die innere verkehrliche Anbindung ist bis dato nicht bewertet. Diese ist zu ergänzen und ggf. eine Bewegungsfläche Feuerwehr nebst Zufahrt in die Planung einzubeziehen. Bei einer privaten Verkehrsflächenplanung ist ferner die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VVTB (Amtsblatt Brandenburg Nr.45 vom 08.November 2018) zu berücksichtigen. Hiernach sind Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen mindestens entsprechend der Straßen- Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen - RStO 01) zu befestigen. **(3)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, SG technische Bauaufsicht

- Mit der beabsichtigten 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine Ergänzungsfläche (Nr. VI) in die Satzung aufgenommen.
- Unter der Maßgabe, dass das mit der brandenburgischen Bauordnung gesetzlich verankerte Abstandsflächenrecht und die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen bei einer Errichtung baulicher Anlagen eingehalten werden, sowie die dazugehörige Erschließung gesichert ist, werden aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken geäußert. **(4)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Untere Denkmalschutzbehörde

Im Satzungsbereich befindet sich das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m § 3 Abs.1 BbgDSchG geschützte **Bodendenkmal 90531 - "Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Siedlung Neolithikum"**. Es gelten die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (insbesondere §§ 7 und 9 BbgDSchG). Im Vordergrund steht in jedem Falle der Schutz der Bodendenkmalsubstanz (§§ 1 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Notwendige erdbewegende Maßnahmen sind zu minimieren. Die Denkmalbehörden sind an **allen** Planungen zu beteiligen. Alle Maßnahmen in Bodendenkmalsbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5

- Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht - Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen.
- Es wird festgestellt, dass die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow im Ortsteil Kohlsdorf den Zielen der Raumordnung derzeit nicht entgegensteht.

Landesamt für Umwelt - Immissionsschutz

S. unter 6 . „Erläuterungen“ Abschnitt „Bewertung des Eingriffs - Schutzgut Mensch“

Landesamt für Umwelt - Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landesamt für Umwelt – Naturschutz

Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

- Inhalt der Änderung ist Einbeziehung des Grundstückes Fl. 1, Flst. 30 (1268m²) der Gemarkung Kohlsdorf. Das Flurstück liegt im Außenbereich des Ortsteiles. Die bisher befestigte Fläche soll mit einer Schleppdachkonstruktion überbaut und privat genutzt werden. Im rechtskräftigen FNP ist der Bereich als Mischbaufläche eingetragen. Die *Verbände* erheben gegenüber dieser Änderung keine grundsätzlichen Bedenken, zumal dieser Bereich bereits urban genutzt wird.
- Allerdings verweisen wir auf den Tatbestand, daß diese Fläche zukünftig auch anderweitig als Bauland genutzt werden könnte und sich dann die Frage nach einer geordneten Zuwegung/Erschließung stellt. Eine solche Entwicklung wäre kritisch zu sehen. So könnte im Grundbuch dieser Bereich als Hoffläche gekennzeichnet werden, wodurch klargestellt wird, daß hier keine Fläche für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses entsteht.
- Zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter sind gemäß der Festsetzungen in der bestehenden Satzung zu kompensieren. Insbesondere die Eingrünung des Grundstückes in Richtung freie Landschaft ist eine aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft notwendige Maßnahme. Die Heckenpflanzung sollte möglichst 3-reihig erfolgen, damit auch ökologische Aspekte (Brut-, Nist-, Lebensraum) wirksam werden können. Es sind ausschließlich einheimische Laubgehölzarten bzw. Hochstamm-Obst- oder Wildobstgehölze zu verwenden. **(5)**

Wasser- und Bodenverband, "Mittlere Spree "

- Zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow, Ortsteil Kohlsdorf, gibt der Wasser- und Bodenverband, im Rahmen der berührten Träger öffentlicher Belange, seine Zustimmung. Bei der geplanten Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück werden die Belange des Wasser- und Bodenverbandes nicht berührt.
- Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen erforderlichen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

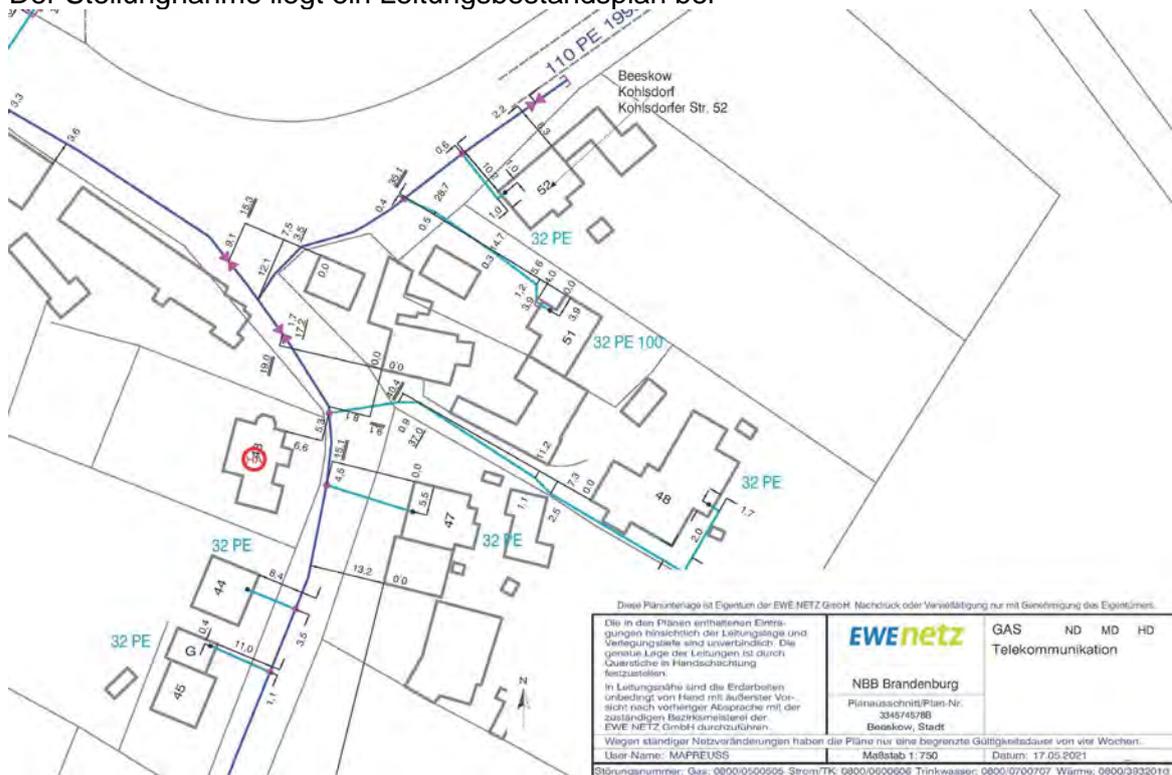
EWE Netz GmbH

- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.
Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung)

oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Es wird gebeten, in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einzuplanen.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

- Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.
- Der Stellungnahme liegt ein Leitungsbestandsplan bei



Deutsche Telekom Technik GmbH

- In der Ergänzungsfläche VI, der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow – Ortsteil Kohlsdorf, befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* wird zu gegebener Zeit zu dem noch aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu entwickelndem Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben. **(6)**

GDMcom

- Bezugnehmend auf die Planung erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.
- ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s vorge-

nannten genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

e.dis Netz GmbH

Zur Planung bestehen seitens der e.dis Netz GmbH keine Einwendungen.

Zu (1) - Da die Fläche bislang im Außenbereich liegt, für die hier vorhandenen Anlagen beim Landkreis keine Genehmigungen für deren Errichtung vorliegt, werden die von der uNB LOS vorgeschlagenen Festsetzungen (Ergänzungsfläche VI: 1. Auf dem Grundstück (Flur 2, Flurstück 30) ist ein einheimischer Obstbaum pro 50 m² versiegelter Fläche in der Qualität Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. 2. Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. 3. Grundstückseinfriedungen müssen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere eine Mindestdurchlasshöhe über Erdboden von 10 cm gewährleisten.), für die neue Ergänzungsfläche VI übernommen. Sollten durch den Grundstückseigentümer entgegen der Aussage des LOS Genehmigungen für bauliche Anlagen nachgewiesen werden, so ist dies bei Bauanträgen zu berücksichtigen, wenn genehmigte Anlagen für neue bauliche Anlagen angerissen werden, bzw. vorhandene genehmigte bauliche Anlagen überbaut werden.

Der Empfehlung zur Kennzeichnung des Änderungsbereichs wird gefolgt.

Zu (2) - Da die Fläche bislang im Außenbereich liegt, für die hier vorhandenen Anlagen beim Landkreis keine Genehmigungen für deren Errichtung vorliegt, werden die Festsetzungen, wie vorgeschlagen übernommen. Sollten durch den Grundstückseigentümer entgegen der Aussage des LOS Genehmigungen für bauliche Anlagen nachgewiesen werden, so ist dies bei Bauanträgen zu berücksichtigen, wenn genehmigte Anlagen für neue bauliche Anlagen angerissen werden, bzw. vorhandene genehmigte bauliche Anlagen überbaut werden.

Zu (3) - Die angesprochene Erschließung ist grundsätzlich gegeben (Das Grundstück/ die Ergänzungsfläche ist bereits bebaut und Teil der Siedlungsfläche von Kohlsdorf. Damit befindet sich das Areal bereits im Aufgabenbereich der örtlichen Feuerwehr.). Die einzelnen brandschutztechnischen Nachweise sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu erbringen. Hierzu werden in der Satzung keine Festsetzungen getroffen.

Zu (4) - Für die Ergänzungsfläche VI werden keine abweichenden Festsetzungen zum Bauordnungsrecht (Brandenburgische Bauordnung) getroffen.

Zu (5)

- Im Bereich einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, so auch im Bereich der Ergänzungsfläche VI wird auf der Basis des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen entschieden. D. h. Art und Maß der Nutzung müssen sich aus der direkten Umgebung ableiten. Sind hier keine Wohngebäude in 2. Reihe vorhanden, sind diese i.d.R. unzulässig. Im gegenteiligen Falle muß die Frage der Erschließung hinreichend beantwortet werden. Eine diesbezügliche Eintragung in das Grundbuch, wie vorgeschlagen, wird somit nicht vorgenommen.
- in Abstimmung mit der uNB LOS werden für die Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Festsetzungen für die Ergänzungsfläche VI in die Satzung aufgenommen: Ergänzungsfläche VI: 1. Auf dem Grundstück (Flur 2, Flurstück 30) ist ein einheimischer Obstbaum pro 50 m² versiegelter Fläche in der Qualität Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. 2. Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. 3. Grundstückseinfriedungen müssen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere eine Mindestdurchlasshöhe über Erdboden von 10 cm gewährleisten.

Zu (6) - Aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden keine Bebauungspläne entwickelt, da die Satzung Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB mit sich bringt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung führt nicht zu wesentlichen inhaltlichen Änderungen in der Planung. Eine abermalige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist deshalb nicht notwendig. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow kann somit den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung fassen.

Einordnung der Änderungsflächen zu naturschutzfachlichen Schutzgebieten

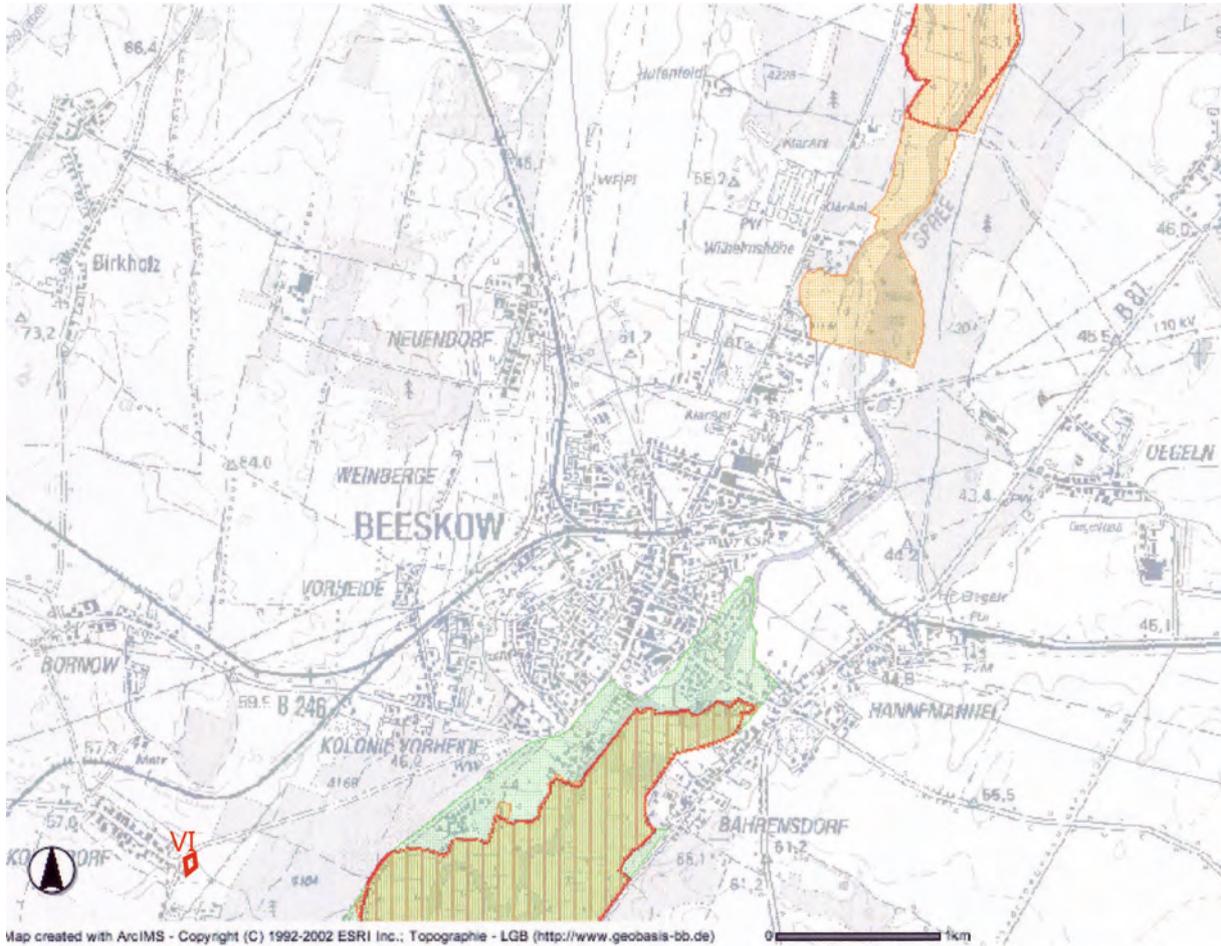


Bild – Darstellung Schutzgebiete – grün = LSG, rot schraffiert = NSG, orange FFH-Gebiete, rote Fläche = Änderungsbereich Satzung (2. Änderung, Ergänzungsfläche VI im Westen der Schutzgebiete)

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

Entfernung zum LSG „Schwielochsee“ im Osten – ca. 1 km

Entfernung zum NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ im Osten – ca. 1,1 km

Entfernung zum FFH „Spreewiesen südlich Beeskow“ im Osten – ca. 1,1 km

Die neu in die Satzung aufgenommene Ergänzungsfläche VI hat somit aufgrund ihrer geringen Größe, der bereits vorhandenen siedlerischen Prägung und der Entfernung zu den Schutzgebieten keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete.

Einordnung der Änderungsflächen in den FNP der Stadt Beeskow



Bild – rechtskräftiger FNP mit eingetragenen Änderungsbereich Ergänzungsfläche VI (rote Umrandung)

Nr. des Änderungsbereichs	Änderungsbereich	Eingetragen im FNP als
VI	Kohlsdorfer Straße 52, nordöstlicher Siedlungsbereich Kohlsdorf	Mischbaufläche

3. Konkrete Anwendung

Gemäß der Ausgangsüberlegungen und der rechtlichen Grundlage haben die Stadtverordneten zur Umsetzung der Zielvorstellungen die Aufstellung der 2. Änderung der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz1 Nr.1 und 3 BauGB** für den Bereich „OT Kohlsdorf“ beschlossen.

4. Inhalt der Satzung

Inhalt der Satzung ist die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da der Bereich genau beschrieben werden muss, wurde für die Darstellung eine Plan-

unterlage im Maßstab 1:2000 gewählt. Zur Erstellung der Planunterlage wurden vorhandene Katasterunterlagen zur Zeit der Aufstellung der Satzung (Urplan) verwendet.

Es ist zu beachten, daß die vorliegende Karte nicht in allen Belangen den momentanen Gegebenheiten entspricht. So ist über den Gebäudebestand, Katastergrenzen und Einfriedungen hinaus die Topographie des Areals nur unvollständig aus den Karten zu entnehmen. Auf der Grundlage des Luftbildes und der Bestandsaufnahme vor Ort wurde der Bebauungsbestand im Bereich der 2. Änderung der Satzung nach Augenschein ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, daß diese Vorgehensweise eine amtliche Vermessung nicht ersetzen kann, und der auf diese Art und Weise eingetragene Gebäudebestand keinerlei Ansprüche auf eine absolute Genauigkeit erheben kann. Die hier vorliegenden Plangrundlagen sind für die Entnahme von Maßen nicht geeignet!

5. Abgrenzung

Aufgrund der rechtlichen Grundlage wurde der Innenbereich im Entwurf zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow OT Kohlsdorf durch die Ergänzungsfläche VI vervollständigt.

Schwier (S. 29, 1992) betont, daß die Begrenzung der Innenbereichs - Satzung rechtlich grundsätzlich keine Auswirkungen auf die **konkrete** Überbaubarkeit einer Grundstücksfläche hat, aber aus **Gründen der Rechtsklarheit** für die betroffenen Bürger sich empfiehlt, die Begrenzung einer Innenbereichs - Satzung dicht entlang der am weitesten ausgreifenden Gebäude zu führen, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ausmachen. Damit soll insbesondere Irrtümern vorgebeugt werden, daß eine Innenbereichs - Satzung bei sehr tiefen Grundstücken eine Bebauung in zweiter Reihe gestattet.

Da in Teilbereichen die Bebauung auf einzelnen benachbarten Grundstücken sehr stark springt, lassen sich im Entwurf aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie der Empfehlung folgend die Grenze dicht entlang der am weitesten ausgreifenden Gebäude zu führen, derart mögliche Irrtümer nicht gänzlich ausschließen.

Berücksichtigung öffentlicher Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und ähnlicher Siedlungsteile

"In den Geltungsbereich einer Innenbereichs-Satzung sind grundsätzlich alle Flächen einzu beziehen, die aufgrund ihrer Nutzung funktionell zur Siedlung gehören. Dies gilt auch für Flächen, die aufgrund ihrer Nutzungsart baulich so gut wie nicht genutzt werden" (Schwier, S. 28, 1992).

Im Rahmen der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow OT Kohlsdorf werden keine derartigen Flächen behandelt.

6. Erläuterungen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow OT Kohlsdorf 2. Änderung fügt folgende Flächen der bestehenden Satzung zu:

Nr. des Änderungsbereichs	Änderungsbereich	Prägende Nutzung im Bestand
VI	Kohlsdorfer Straße (L422) – Flurstück 30, Flur 1, Gemarkung Kohlsdorf	Zum Wohnen zugeordnete Nebennutzungen

Bestand, Bewertung des Eingriffs bei den Ergänzungsflächen

Änderungsbereich 1 der 2. Änderung – Kohlsdorfer Straße 52 (= Ergänzungsfläche VI in der fortlaufenden Nummerierung der Ergänzungsflächen)

Die Änderungsfläche ist eine neue **Ergänzungsfläche**. Diese schließt unmittelbar an den klargestellten Bereich der rechtskräftigen Satzung an. Die Ergänzungsfläche VI ist mit Nebengebäuden/ Nebenanlagen des zur Kohlsdorfer Straße 52 gehörenden Wohngebäudes bebaut und gehört zum gleichen Grundstück/ Flurstück.

Die Ergänzungsfläche hat im bebaubaren Bereich eine Tiefe von ca. 40 m i.M. Die Breite beträgt ca. 31 m.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kohlsdorfer Straße. Diese hat eine Bitumendeckschicht als Fahrbahnfläche. Fuß-/Radwege sind nicht vorhanden. Im Bereich der Ergänzungsfläche VI hat die Fahrbahn eine Breite von ca. 6,5 m, das Straßenflurstück eine Breite von ca. 18 m, die sich Richtung Nordosten auf ca. 14 m verringert.



Kohlsdorfer Straße in Höhe Ergänzungsfläche VI (Kohlsdorfer Straße 52)

Die Kohlsdorfer Straße ist eine Landesstraße (L 422).

Der Bereich befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Änderungen für die Zufahrt zum Änderungsbereich sind nicht notwendig.

Da die Ergänzungsfläche bereits bebaut ist, ist real nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Zur Zeit sind im Bereich der Ergänzungsfläche (Größe ca. 1268 qm) bereits ca. 600 qm (damit ca. 50%) versiegelt. Es ist davon auszugehen, daß sich die versiegelten Flächen in der Lage zukünftig ggf. verschieben, in der Größe jedoch nicht wesentlich verändern werden (für die baulichen Anlagen im Bereich der Ergänzungsfläche VI liegen nach Angaben des Landkreises Oder-Spree jedoch keine Genehmigungen vor). Entsprechend ist durch die

zukünftige Entwicklung im Wesentlichen nicht mit einem Eingriff in die einzelnen Schutzgüter (s. nachfolgende Behandlung) durch die 2. Änderung der Satzung zu rechnen.

Durch die 2. Änderung der Satzung sind somit mit Ausnahme des Schutzgutes Boden (aufgrund der nicht vorliegenden Genehmigungen für die vorhandenen baulichen Anlagen) keine Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig.

Großgehölze können von der zukünftigen Entwicklung betroffen sein, jedoch ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von einem zwingenden Verlust von Großgehölzen auszugehen. Im Bestand haben die Bäume im Bereich der Ergänzungsfläche VI noch nicht den Charakter von Bäumen entsprechend einer Baumschutzsatzung erreicht.

Bewertung des Eingriffs

Schutzgut Mensch

Die Prägung des Standortes durch bauliche Anlagen ist bereits durch die Bebauung im Bereich der Ergänzungsfläche (Nebengebäude und –anlagen) und durch die benachbarten Bebauungen (Wohn- und Nebengebäude) gegeben. Diese schließen sich westlich und südlich an. Somit können sich auf der Ergänzungsfläche nur adäquate Nutzungen ergeben. Die nördlich anschließende Freiraumnutzung entfaltet keine prägende Wirkung auf den Änderungsbereich der Ergänzungsfläche VI. Im rechtskräftigen FNP ist die Ergänzungsfläche VI als Mischbaufläche eingetragen.

Das als Ergänzungsfläche eingetragene Areal hat eine Größe von ca. 1268 qm. Diese Fläche ist bereits weitgehend bebaut/ versiegelt. Es ist mit Änderungen in der Bebauung zu rechnen, die jedoch nach Art und Maß der Nutzung keine wesentliche Änderung erwarten läßt (geplant ist derzeit eine Schleppdachkonstruktion ca. 15 x 7 m zur Unterstellung von Geräten und Material im Bereich bereits versiegelter Flächen). Die Ergänzungsfläche ist einer vorhandenen Wohnnutzung nachgeordnet. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind dieser Wohnnutzung zugeordnet.

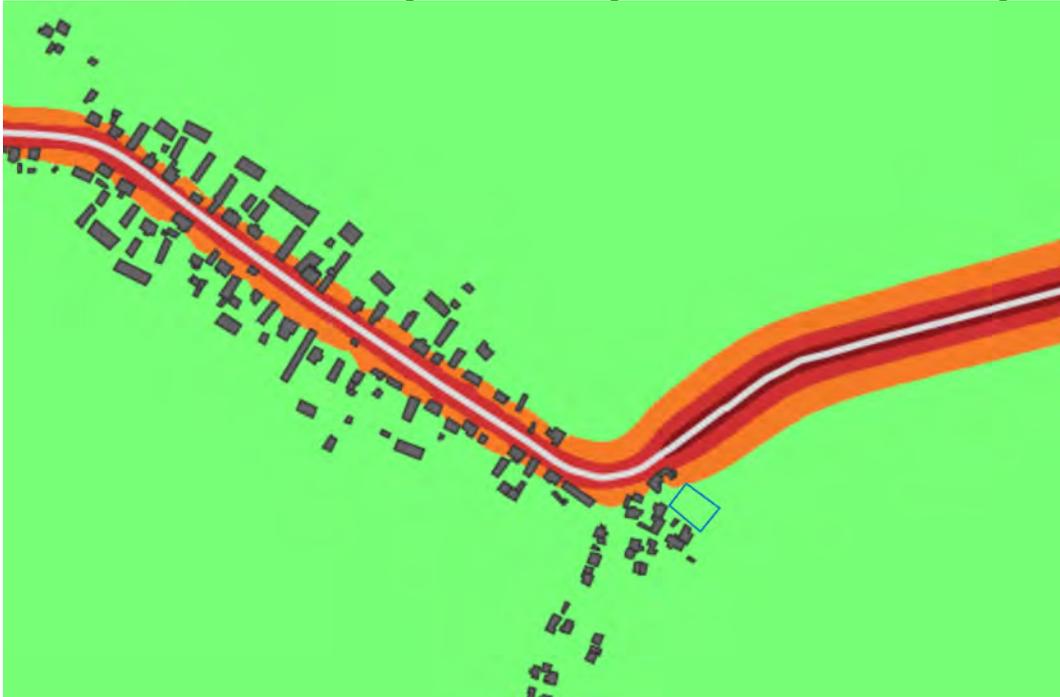
Mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Verkehrsflächen (L 422) ist durch die Entwicklung der Ergänzungsfläche nicht zu rechnen. Die Verkehrserschließung für den Änderungsbereich erfolgt somit mittelbar über die Kohlsdorfer Straße. Die Ergänzungsfläche VI gehört zum Grundstück Kohlsdorfer Straße 52, das über die Kohlsdorfer Straße erschlossen ist. Eine gesonderte Erschließung für die Ergänzungsfläche VI ist somit nicht notwendig.

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs der Ergänzungsfläche VI (Nebengebäude und –anlagen des Grundstücks Kohlsdorfer Straße 52) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belastungen zu erwarten, die zu Grenzwertüberschreitungen (Lärm, Luftschadstoffe) führen.

Durch die geplante Nutzung wird sich der Kfz-Verkehr in Nachbarschaft zum Änderungsbereich nicht so wesentlich verändern, dass damit spezielle Maßnahmen (Lärmschutz) verbunden werden müssen.

Die nächstgelegene Hauptstraße (L422, Kohlsdorfer Straße) bildet die Haupteerschließungstrasse des Ortes unmittelbar anliegend am Grundstück Kohlsdorfer Straße 52.

Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Änderungsbereich 2 auf:



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} , LUGV 2012; blaue Linie = Änderungsbereich Ergänzungsfläche VI



Isophonen-Bänder L_{DEN}
in dB(A)

>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70 - 75
>	75

Isophonen-Bänder L_{Night}
in dB(A)

>	45 - 50
>	50 - 55
>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} , LUGV 2012; blaue Linie = Änderungsbereich Ergänzungsfläche VI

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 – 65	35 – 65

Tab. – Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), für den Änderungsbereich 2 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} und L_{Night} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass keine Überschreitung der Richtwerte am Tag und in der Nacht für den Änderungsbereich auftritt. Ohnehin sind für den Änderungsbereich keine sensiblen Nutzungen (Schlafräume u.ä.) zu erwarten.

Nördlich und östlich der Ergänzungsfläche VI befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Hier können sich die für landwirtschaftliche (Acker-)nutzungen typischen Emissionen ergeben (temporäre Lärm- und Staubbelastrungen). Da sich jedoch weder die Nutzungen innerhalb der Ergänzungsfläche VI noch die Nutzungen auf den Ackerflächen wesentlich ändern werden, ergeben sich für die Ergänzungsfläche VI keine Änderungen hinsichtlich der Immissionsbelastung. Es sind keine diesbezüglichen Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig.

Die anfallenden Abfälle der Haushalte in der Nachbarschaft und des Grundstücks Kohlsdorfer Straße 52 selbst wurden bereits in der Vergangenheit dem kommunalen Abfallentsorgungsbetrieb angedient und getrennt nach Wertstoffen und Restmüll entsorgt. Änderungen im Regime der Abfallentsorgung sind durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen und ungeordnete Abfallentsorgung sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten (Anschlußzwang), so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Sonstige emissionserzeugenden Einrichtungen (gewerbliche Nutzungen, Nutzungen emissionserzeugender Sport- und Freizeiteinrichtungen, Windenergieanlagen), die zu berücksichtigen wären, befinden sich nicht in der Nähe der Ergänzungsfläche VI.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Landesamt für Umwelt zum Immissionsschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

- **Sachstand:** Mit der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow, Ortsteil Kohlsdorf, soll für einen Teilbereich in der Kohlsdorfer Straße 52 (L 422) eine neue Ergänzungsfläche (Nr. VI) in die Satzung aufgenommen werden. Der Bereich der Ergänzungsfläche Nr. VI hat eine Größe von ca. 1.268 m². Dort soll eine Schleppdachkonstruktion, ca. 7 x 15 m, als Unterstellmöglichkeit errichtet werden. Die Ergänzungsfläche ist bereits teilweise mit Nebengebäuden und Nebenanlagen des zum Grundstückzugehörigen Wohngebäudes bebaut. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Mischbaufläche dargestellt.
- **Stellungnahme:** Der nördliche Bereich der Ergänzungsfläche (Nr. VI) befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen der Kohlsdorfer Straße (L 422). Erhebliche Beeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Den Ausführungen in den Erläuterungen zum Schutzgut Mensch wird gefolgt. Ausgehend von Standortlage und dem überwiegend durch Wohn- und landwirtschaftlich umgebenen Nutzungsbestand bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zur vorliegenden 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow, Ortsteil Kohlsdorf, Stand April 2021, keine Bedenken.

Schutzgut Boden

Aufgrund der ausgewiesenen bebaubaren Fläche im Ergänzungsbereich VI ist real nicht mit wesentlichen Mehrversiegelungen zu rechnen. Der Ergänzungsbereich ist bereits zu ca. 50 % bebaut/ versiegelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde jedoch durch den Landkreis Oder-Spree vorgebracht, daß für die vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb der Ergänzungsfläche VI keine Genehmigungen vorliegen. Deshalb werden als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

Ergänzungsfläche VI:

1. *Auf dem Grundstück (Flur 2, Flurstück 30) ist ein einheimischer Obstbaum pro 50 m² versiegelter Fläche in der Qualität Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen.*
2. *Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.*

Sollten durch den Grundstückseigentümer entgegen der Aussage des LOS Genehmigungen für bauliche Anlagen nachgewiesen werden, so ist dies bei Bauanträgen zu berücksichtigen, wenn genehmigte Anlagen für neue bauliche Anlagen angerissen werden, bzw. vorhandene genehmigte bauliche Anlagen überbaut werden.

Schutzgut Wasser/ Wasserhaushalt

Es ist davon auszugehen, dass die Niederschlagsversickerung weiter vor Ort erfolgen wird. Trotz des Ausmaßes der verdichteten und versiegelten Flächen in der Nachbarschaft im Bestand erfolgt die Niederschlagsversickerung hier bislang ebenfalls über die unverdichteten Flächen der Grundstücke. Eine Anbindung des Areals an eine zentrale Entsorgung ist nicht vorhanden und nicht möglich. Da der Änderungsbereich zu ca. 50% bereits versiegelt ist, nicht mit wesentlichen Änderungen des Versiegelungsgrades gerechnet wird und zum Grundstück über den Änderungsbereich hinaus im Osten weitere unversiegelte Flächen gehören, wird für das Grundstück Kohlsdorfer Straße 52 auch in der weiteren Entwicklung davon ausgegangen, daß das Niederschlagswasser auf dem Grundstück weiterhin versickert werden kann. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist jeweils der Nachweis der Versickerung des Niederschlagswassers durchzuführen.

Oberflächengewässer sind nicht von der geplanten Entwicklung berührt.

Der Hochwasserbereich der Spree befindet sich östlich des Änderungsbereichs in über 1 km Entfernung. Die geplante Bebauung rückt nicht dichter an den Hochwasserbereich heran als die bereits bestehende Bebauung des OT Kohlsdorf. Aufgrund der Entfernung zwischen Änderungsfläche und Hochwasserbereich ergeben sich keine zu berücksichtigenden Aspekte für die Ergänzungsfläche VI.

Die Ergänzungsfläche VI ist nicht Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, weder des rechtskräftigen noch des in Planung befindlichen.

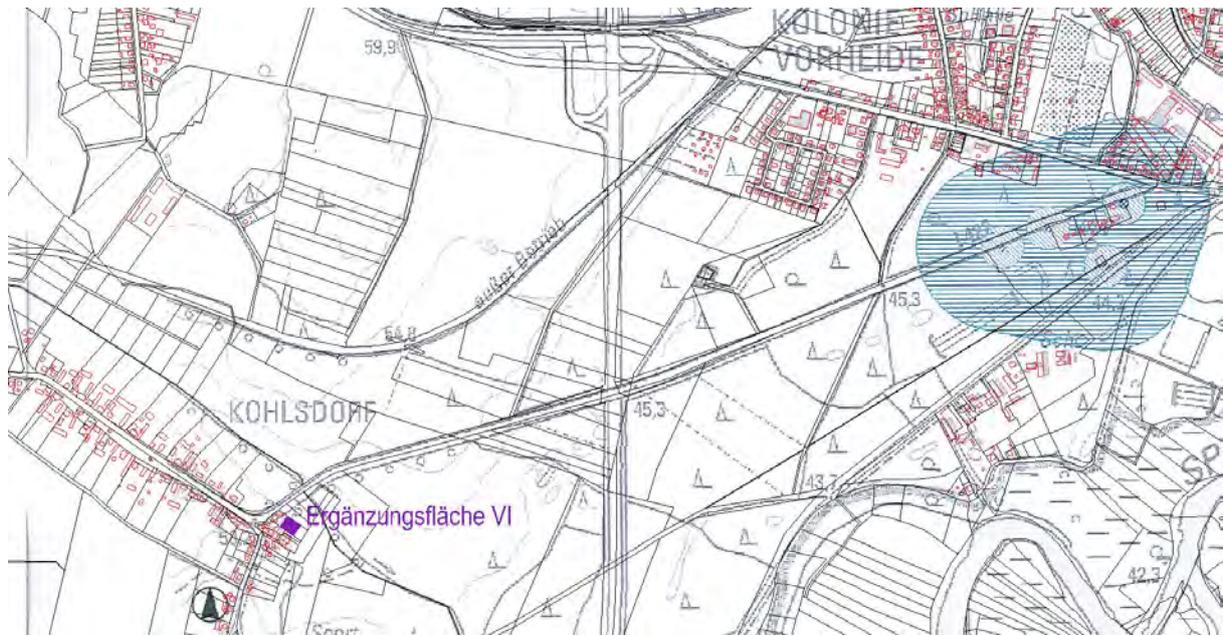


Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzzonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Ergänzungsfläche VI = violette Markierung)

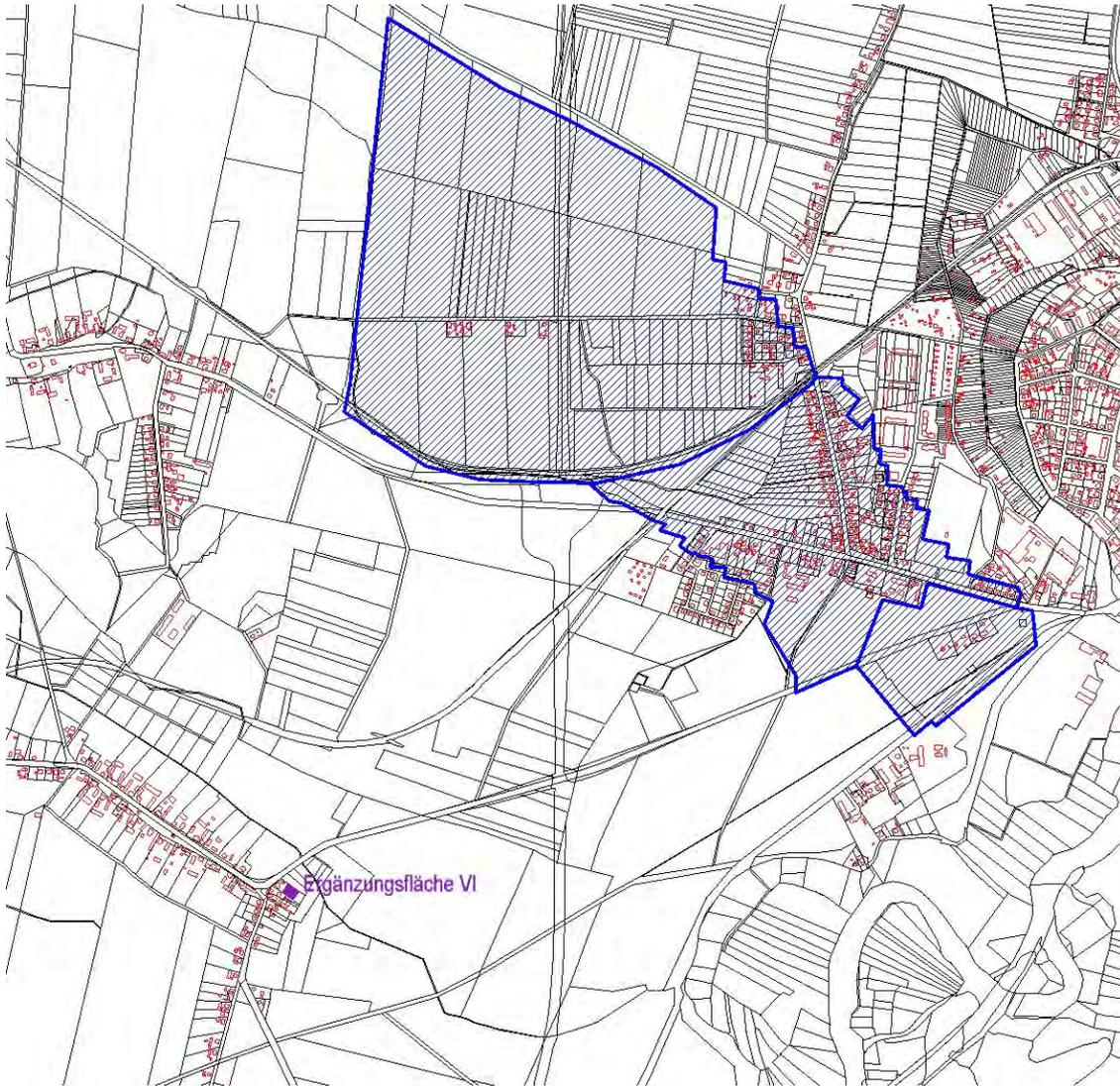


Bild – geplante Trinkwasserschutzzonen (blaue Schraffuren) (Ergänzungsfläche VI = violette Markierung)

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen.

Die Entfernung der Ergänzungsfläche VI zur Grenze der rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebiete beträgt ca. 1,5 km, zwischen der Ergänzungsfläche VI zur Grenze der geplanten Trinkwasserschutzgebiete ca. 1,2 km. Aufgrund der vorhandenen Entfernung sind somit keine Auswirkungen von der Ergänzungsfläche VI auf die rechtskräftigen und geplanten Trinkwasserschutzgebiete zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Ortslage Kohlsdorf und bereits bebaut – Wohngebäude an der Kohlsdorfer Straße, daran anschließend Richtung Osten Nebenanlagen und –gebäude, gärtnerische Nutzung, private Lagerflächen. Das Grundstück Kohlsdorfer Straße 52 bildet den nordöstlichen Siedlungsabschluß der Ortslage Kohlsdorf.

Die Ausweisung als Ergänzungsfläche zur bestehenden Satzung nach § 34 BauGB führt nicht zu einer grundsätzlich anderen Entwicklung des Grundstückes bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Ebenso ist nicht mit wesentlichen Änderungen in Bezug auf vorhandene Gehölze und gärtnerisch angelegten Flächen zu rechnen. Hier sind lediglich Verschiebungen im Ausmaß des auf privaten Grundstücken dieser Größenordnung (Ge-

samtgrundstücksgröße ca. 2.800 qm, Änderungsbereich ca. 1268 qm) zu erwartenden Rahmens möglich.

Unter diesen vorgenannten Voraussetzungen werden sich die klimatischen Bedingungen vor Ort nicht wesentlich verändern.

Schutzgut Arten und Biotope, Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig durch siedlerischen Aktivitäten genutzt. Ca. 50% der Fläche sind mit baulichen Nutzungen belegt, ca. 50% sind gärtnerisch angelegt (auch mit Gehölzen). Nutzgartenbereiche sind dabei kaum vorhanden. Damit stellt sich der Änderungsbereich ähnlich den anderen Grundstücken der Ortslage dar, soweit sich diese nicht aus alten Hofstrukturen herausgebildet haben. Eine grundsätzliche Änderung dieses Charakters ist mit der weiteren Entwicklung der Änderungsfläche nicht zu erwarten. Mit Verschiebungen der Nutzungen zwischen den einzelnen Flächen ist jedoch zu rechnen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden sich bei der weiteren Entwicklung nicht wesentlich verändern. Die Lage der Ergänzungsfläche VI, die benachbarte Bebauung und die damit verbundene Störungsfrequenz, die nahe Landesstraße und die Bebauung im Bereich der Ergänzungsfläche VI selbst ergeben eine Vorbelastung, die sich durch die geplante Entwicklung nicht wesentlich verändert.

Zur nördlich angrenzenden Ackerfläche stellt sich das Grundstück Kohlsdorfer Straße 52 relativ offen dar. Durch die nahegelegenen Gehölzformationen, die diese Ackerfläche strukturiert, entsteht jedoch eine Eingebundenheit in die Landschaft.

Für die vorhandene Fauna der Ergänzungsfläche ist entsprechend der vorgenannten Aspekte keine Veränderung in den Lebensräumen zu erwarten. Zu erwarten ist die Fauna der Grundstücks- und Gartenbereiche der Umgebung (z.B. Vögel – Baum-, Gebüsch-, Gebäudebrüter; Fledermäuse; Insekten) sowie aufgrund der angrenzenden Ackerflächen Nahrungsgäste (Vögel, Kleinsäuger). Da innerhalb der Ergänzungsfläche keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind, ergeben sich im Sinne des Artenschutzes keine direkt vorzunehmenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen. Trotzdem sind im Rahmen von zukünftigen Veränderungen die Aspekte des Artenschutzes zu beachten (z.B. Abrißarbeiten, Gehölzrodungen außerhalb von Brutzeiten).

Für die Verbesserung der Situation für Kleingetier vor Ort wird auf Vorschlag der uNB LOS folgende Festsetzung in die Satzung aufgenommen:

Ergänzungsfläche VI:

3. Grundstückseinfriedungen müssen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere eine Mindestdurchlasshöhe über Erdboden von 10 cm gewährleisten.

Geschützte Biotope sind von der Änderung (Aufnahme der Ergänzungsfläche VI in die Satzung) nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich um eine bebaute und gärtnerisch angelegte Fläche im Siedlungsverbund der Ortslage Kohlsdorf. Die Struktur der Ergänzungsfläche stellt sich analog zu anderen Grundstücksflächen des Ortsteiles dar und bindet sich somit gut in das Ortsbild ein. Das Grundstück der Kohlsdorfer Straße 52, deren Bestandteil die Ergänzungsfläche VI bildet, ist Richtung Norden zur Landwirtschaftsfläche nicht durch eine Hecke oder Gehölzstruktur getrennt, jedoch sorgen die unweit vorhandenen Gehölzstrukturen für eine gute Einbindung in die Landschaft analog der gesamten Gestaltung des nördlichen Randes der Ortslage.



Bild – direkte Umgebung Ergänzungsfläche VI (rote Linie) mit umgebender Gehölzstruktur



Bild – Ortslage Kohlsdorf mit Ergänzungsfläche VI (rote Linie) mit Gehölzstruktur im „Rückraum“ der Grundstücke

Durch die Entwicklung der Ergänzungsfläche VI werden die vor Ort vorhandenen Grünstrukturen nicht verändert.

Die Einsehbarkeit auf die Ergänzungsfläche VI ist nur im Nahbereich von Norden gegeben. Das Siedlungs- und Landschaftsbild erfahren durch die Entwicklung der Ergänzungsfläche VI keine Verschlechterung. Die einbindenden Gehölze der Umgebung sollten erhalten werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Änderungsfläche gehört wie die gesamte Ortslage zu einem geschützten flächenhaften Bodendenkmal. Somit sind für alle Maßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, Genehmigungen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree einzuholen. Die Auflagen aus den Genehmigungen sind zu beachten. (s. auch Abschnitt 2. „Verfahren“ Stellungnahme *Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Untere Denkmalschutzbehörde*)

Auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) wird verwiesen.

Da auch bei Genehmigungserteilung mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgOSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

Baudenkmale befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereichs, noch in unmittelbarer Umgebung.

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs werden nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme der zu beachtenden Aspekte zum Bodendenkmal keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter erheblich beeinträchtigt. Die geplante Bebauung wird sich bei Einhaltung der vorgenannten Aspekte in die Umgebung einfügen. Der vorhandene Ortscharakter erfährt durch die geplante Entwicklung im Grundsatz keine Veränderung.

Zusammenfassung

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs sind für die einzelnen Schutzgüter keine Verschlechterungen zu erwarten. Somit sind für die Entwicklung der Ergänzungsfläche VI mit Ausnahme der Eingriffe in das Schutzgut *Boden* (aufgrund der Genehmigungslage für die vorhandenen baulichen Anlagen) keine Maßnahmen für Kompensationen in Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Hintergrund ist die bereits zu ca. 50% im Bestand vorhandene Versiegelung (für die jedoch lt. Aussage des Landkreises Oder-Spree keine Genehmigungen vorliegen), Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Ergänzungsfläche VI werden kaum eine Veränderung erfahren. Zu erwartende Veränderungen in gärtnerisch angelegten Bereichen der Ergänzungsfläche bewegen sich in einem für derartige Grundstücke normalen Bereich.

Bestandsfotos (21.04.2021)



Ergänzungsfläche VI (östlicher und nördlicher Grenzbereich)



Ergänzungsfläche VI (mittlerer Bereich)



Ergänzungsfläche VI (westlicher Grenzbereich)



Ergänzungsfläche VI (nördlicher Grenzbereich, Grundstückszufahrt innerhalb des Grundstücks)



Versiegelte Teilfläche der Ergänzungsfläche VI, links = Bereich für o.g. geplantes Schleppdach

Der Änderungsbereich ist wie folgt gekennzeichnet:

Tlw. bebaut/ versiegelt – Nebengebäude und –anlagen des Wohngrundstücks Kohlsdorfer Straße 52

Wasser:

Keine Oberflächengewässer; auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer oder Gräben vorhanden; Versickerung weitestgehend ungestört, auch im bebauten Bereich durch die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen

Arten/Biotope:

Gartenanlage mit jungen Gehölzen

Im Norden und Osten benachbart Ackerflächen

Keine nahegelegenen Schutzgebiete

Landschaftsbild:

Änderungsbereich tlw. von Bebauung umgeben (Süden, im Westen entwickelt sich die Ortslage Kohlsdorf), tlw. von Offenflächen (Ackerflächen); Bebauung (Ortslage) insbesondere nach Norden und Osten durch Hecken und Gehölze in Landschaftsraum eingebunden

Klima/Luft:

Aufgrund der Beibehaltung des status quo werden sich die klimatischen Bedingungen vor Ort nicht wesentlich verändern.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)

Anlage 1 - Text und textliche Festsetzungen Urplan der Satzung (Planzeichnung) Satzung

der Kreisstadt Beeskow über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kohlsdorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der vom 01.01.1998 an geltenden Fassung i.V.m. § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung des Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993 wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung folgende Satzung für das Gebiet der Kreisstadt Beeskow, Ortsteil Kohlsdorf erlassen:

§ 1

Räumliche Geltungsbereiche

- (1) Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung für den Ortsteil Kohlsdorf der Kreisstadt Beeskow umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

§ 2

Allgemeine Festsetzungen für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

- (1) Klarstellungsbereich

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

- (2) Ergänzungsflächen

Die in der Planzeichnung mit einer Schrägschraffur versehenen Ergänzungsflächen werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

- (2.1) Ausgleichsflächen

Die in der Planzeichnung mit einem engen Punktraster versehenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sind Teil der Ergänzungsfläche. Der Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist nach § 34 Abs. 4 Satz 5 auf den Ausgleichsflächen durchzuführen.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt:

- (1) Für die Ergänzungsflächen I, II, III und IV ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB eine GRZ von 0,2 als Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die GRZ bezieht sich auf die Ergänzungsfläche ohne die Ausgleichsfläche.

- (2) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern; alle zu befestigenden Flächen auf dem Grundstück sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, u.ä.).

- (3.1) Auf der Ausgleichsfläche der Ergänzungsfläche I sind als ortstypischer Übergang von der bebaubaren Siedlungsfläche in die offene Feldflur 6 Obstbäume (StU 10/14) der folgenden Pflanzliste I dieser Satzung in einem Pflanzabstand von untereinander mindestens 10 m anzupflanzen (insgesamt je angefangener 45 m² versiegelbarer Fläche 1 Baum). Als Siedlungsabschluß und Ortseingangsbegrünung ist im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche eine Hecke entsprechend der Pflanzliste II dieser Satzung anzulegen.

- (3.2) Auf der Ausgleichsfläche der Ergänzungsfläche II sind 11 Obstbäume (StU 10/14) der folgenden Pflanzliste I dieser Satzung in einem Pflanzabstand von untereinander mindestens 10 m als ortstypischer Übergang von der bebaubaren Siedlungsfläche in die offene Feld-

flur anzupflanzen (insgesamt je angefangener 45 m² versiegelbarer Fläche 1 Baum).

Auf dem östlichen Bereich der Ausgleichsfläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens zu erhalten.

- (3.3) Auf der Ausgleichsfläche der Ergänzungsfläche III sind Obstbäume der folgenden Pflanzliste I dieser Satzung in einem Pflanzabstand von untereinander mindestens 10 m oder als östliche Grundstücksbegrenzung Sträucher der Pflanzliste II dieser Satzung als Übergang von von der bebaubaren Siedlungsfläche in die umgebende Feldflur anzupflanzen (insgesamt je angefangener 45 m² versiegelbarer Fläche 1 Baum oder 2 Sträucher).

Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist der vorhandene Graben zu erhalten und landschaftlich einzublenden.

- (3.4) Auf der Ausgleichsfläche der Ergänzungsfläche IV sind als ortstypischer Übergang von der bebaubaren Siedlungsfläche in die umgebende Feldflur Obstbäume (StU 10/14) der folgenden Pflanzliste I dieser Satzung in einem Pflanzabstand von untereinander mindestens 10 m oder als östliche Grundstücksbegrenzung Sträucher entsprechend der Pflanzliste II dieser Satzung anzupflanzen (insgesamt je angefangener 45 m² versiegelbarer Fläche 1 Baum oder 2 Sträucher). Im Süden der Ausgleichsfläche ist als langfristiger Siedlungsabschluß eine Heckenanpflanzung entsprechend der Pflanzliste II in 5 m Breite anzulegen.

Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Obstgehölze (Pflanzliste I):

Apfel (*malus domestica*; alle Sorten), Mirabelle (*Pyrus domestica*), Süß-Kirsche bzw. Vogelkirsche (*Prunus avium*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Bauernpflaume (*Prunus domestica*), Auen-Traubenkirsche (*Prunus padus*), Kulturbirne (*Pyrus communis*).

Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Sträucher (Pflanzliste I):

Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Besenginster (*Sarothamum scoparium*).

§ 4

Nachrichtliche Übernahmen

- (1) Die Ortslage Kohlsdorf liegt teilweise im Bereich eines geschützten flächenhaften Bodendenkmals. Für alle Maßnahmen im Bodendenkmalbereich, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist die denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Grundsätzlich sind die landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 2 - Text und textliche Festsetzungen 1. Änderung der Satzung (Planzeichnung)

1. Änderung der Satzung der Kreisstadt Beeskow über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kohlsdorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung folgende 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das Gebiet der Kreisstadt Beeskow, Ortsteil Kohlsdorf erlassen:

§ 1

Lage und Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kohlsdorf sowie die Lage der neu einzubeziehenden Ergänzungsfläche sind in dem Übersichtsplan dargestellt. Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

- (1) Die in der Planzeichnung mit einer Schrägschraffur versehene Ergänzungsfläche V schließt sich an den Klarstellungsbereich des nördlichen Teil der Dorfstraße im Bereich des ehemaligen Wohngrundstücks Dorfstr. 1 an. Diese Ergänzungsfläche soll die Errichtung eines Wohnhauses ermöglichen.
- (2) Die Ergänzungsfläche V wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- (3) Die in der Planzeichnung mit einem Punktraster versehene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ist Teil der Ergänzungsfläche. Der Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist nach § 1a Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB auf den Ausgleichsflächen durchzuführen

§ 3

Planungsrechtliche Abwicklung

Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden und sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

§ 4

Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Die Rechtskraft der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung schafft gem. § 1 a BauGB i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung der Ergänzungsfläche V. Dies führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, da die überbaubare Grundstücksfläche der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erweitert wird.

Diese geringfügige Änderung

- stellt keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar und wird zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen.
- ist mit einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB und § 1a Absatz 3 BauGB).
- schafft keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)
- schafft keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäische Vogelschutzgebieten.
- erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Folgende Verfahrensschritte sind daher nicht erforderlich:

- Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB,
- die Erstellung eines Umweltberichtes gem § 2a BauGB,
- die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB,
- das Monitoring gem. § 4c BauGB.

§ 5

Textliche Festsetzungen

- (1) Die Bebauung der benachbarten Grundstück prägt die Bebauungsfestsetzungen der Ergänzungsfläche V. Die zukünftige Bebauung muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- (2) Garagen und Stellplätze dürfen nur auf der Ergänzungsfläche V errichtet werden.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern; alle zu befestigenden Flächen auf dem Grundstück sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.)

- (4) Auf der Ausgleichsfläche der Ergänzungsfläche V sind als ortstypischer Übergang von der bebaubaren Siedlungsfläche in die offene Feldflur 6 Obstbäume (STU 10/14) der folgenden Pflanzliste I dieser Satzungsänderung in einem Pflanzabstand von untereinander mindestens 10 m anzupflanzen (insgesamt je angefangener 45 m² versiegelter Fläche 1 Baum). Als Siedlungsabschluss und Ortseingangsbegrünung ist im östlichen Bereich der Ausgleichsfläche eine 3-reihige Hecke entsprechend der Pflanzliste II dieser Satzung anzulegen.

Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Obstgehölze (Pflanzliste I):

Apfel (*malus domestica*, alte Sorten), Mirabelle (*Pyrus domestica*), Süß-Kirsche bzw. Vogelkirsche (*Prunus avium*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Bauernpflaume (*Prunus domestica*), Auen-Traubenkirsche (*prunus padus*), Kulturbirne (*Pyrus communis*)

Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Sträucher (Pflanzliste II):

Schlehe (*prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Besenginster (*Sarothamus scoparius*)

§ 6

Nachrichtliche Übernahme

- (1) Die Ergänzungsfläche V liegt im Bereich eines geschützten flächenhaften Bodendenkmals. Für alle Maßnahmen im Bodendenkmalbereich, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist die denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- (2) Innerhalb der Ergänzungsfläche V ist davon auszugehen, dass diese ganz oder teilweise kampfmittelbelastet sein kann und daher für die konkreten Bauvorhaben entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen sind.

§ 7

Rechtskraft

Die vereinfachte Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.