

**Satzung zur Abgrenzung und Abrundung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
(Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung)**

**für den Ortsteil Friedrichsbauhof der
Gemeinde Gussow
(Landkreis Dahme - Spreewald)**

Beschluß vom *20.06.2003*

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB

Aufgrund der § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S.3762) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2002 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom *An. 11 - 2003* folgende Satzung für den Ortsteil Friedrichsbauhof der Gemeinde Gussow erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Flächen, die innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten, roten Abgrenzungslinie liegen, werden gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) "Friedrichsbauhof" der Gemeinde Gussow festgelegt.
- (2) Die Außenbereichsfläche, die innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten, blauen Abgrenzungslinie liegen, werden gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Ergänzung des Innenbereiches).
- (2) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Am 28.11.2003

Gussow, den *20.06.2003*

Vorwort

Die Gemeinde Gussow hat auf der Grundlage der § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998, S.137) für den Ortsteil Friedrichsbauhof eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt. Für den Ortsteil Gussow-Dorf wurde davon unabhängig bereits eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB aufgestellt.

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Bereiches (Innenbereich) sowie der in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen vom Außenbereich erfolgt auf dem Satzungsdokument mit einer durchgehenden roten Linie.

Auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Ergänzung) werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Für die einbezogenen Flächen werden in Anwendung des § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB getroffen. Das mit der Ergänzung des Innenbereiches beabsichtigte Vorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes einschließlich des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie.

Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB und nach den weiteren Festsetzungen dieser Satzung.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Städtebauliche und -planerische Einordnung	3
2 Rechtliche Grundlagen der Satzung und Zulässigkeitsmerkmale für Bauvorhaben	5
3 Geltungsbereich und textliche Festsetzungen	8
3.1 Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches	8
3.2 Ergänzung des Innenbereiches	9
4 Begründung der Festsetzungen für die Ergänzungsflächen	11
5 Ökologische Empfindlichkeit und Bilanz des Eingriffsausgleichs	11
6 Hinweise	13
6.1 Eingriffsminderung	13
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	13
6.3 Schutz des Waldes	13
6.4 Baumschutz	14
6.5 Schutz der Gewässer	14
6.6 Bodendenkmalschutz	14
6.7 Kampfmittelbelastung	14
6.8 Umweltbericht gem. § 2a BauGB	14

1 Städtebauliche und -planerische Einordnung

Die Ersterwähnung des Dorfes Gussow datiert etwa auf das Jahr 1600. Die Geschichte des Gussower Ortsteiles Friedrichsbauhof ist eng mit der der Nachbargemeinden Prieros und Dolgenbrodt verbunden. Friedrichsbauhof hatte v.a. Bedeutung als Bootswerft und Fährstelle: Die Fähre hatte wohl –neben einer anderen, bedeutsameren Fähre– über Jahrhunderte Mahlgäste aus Dolgenbrodt, Bindow, Wolzig und Friedersdorf auf dem Weg zur Prieroser Mühle befördert. Die Prieroser Mühle wird schon 1321 erstmals erwähnt, weshalb die alte Fährstelle am Fährweg ein vergleichbares Alter haben kann.

Die Gemeinde Gussow hat heute etwas mehr als 400 Einwohner (Dez.2000: 406 Ew.), wovon 355 Personen im Ortsteil Gussow (Dorf) und 51 Einwohner im Ortsteil Friedrichsbauhof leben. Es sind darüber hinaus 189 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet, davon im OT Gussow (Dorf) 58 Personen und im OT Friedrichsbauhof 131. Die Einwohnerzahl in der Gemeinde hat sich seit Ende 1990 um 35 Personen (um 9,4 %) erhöht.

Der Ortsteil Friedrichsbauhof der Gemeinde Gussow liegt im Nordosten des Landkreises Dahme-Spreewald innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin. Das Mittelzentrum Königs Wusterhausen – Wildau ist etwa 15 km, das Nahbereichszentrum Bestensee sowie das Kleinzentrum Friedersdorf (Amtssitz) etwa 10 km von Friedrichsbauhof (Fahrweg) entfernt. Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in diesen Orten mit zentralen Funktionen (Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen, Ärzte und Krankenhaus, Sparkassen und Banken, Einzelhandelseinrichtungen, Tankstellen). Die Grundversorgung für Friedrichsbauhof erfolgt über den Nachbarort Prieros. Versorgungsfunktionen der Nahbereichsstufe übernehmen Friedersdorf und Bestensee; Zentrum des Mittelbereiches ist Königs Wusterhausen / Wildau.

Friedrichsbauhof ist verkehrlich nur über die Straße von Prieros-Brück erschlossen. Die Straße endet hier. Nach Gussow-Dorf führt ein Waldweg, die öffentliche Straßenverbindung zwischen beiden Ortsteilen führt über Prieros und Gräbendorf (B 246). Zum Nachbarort Dolgenbrodt am gegenüberliegenden Dahmeufer gab es früher eine Fähre. Zukünftig soll es wieder eine, insbesondere für die touristische Entwicklung bedeutsame Verbindung über die Dahme geben (Brücke).

Die Gemeinde Gussow hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine Festsetzung von Entwicklungsflächen durch Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.2 BauGB (Festlegung bebauter Flächen im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind) ist deshalb von vornherein nicht möglich.

Der nördliche Teil von Friedrichsbauhof an der Dahmemündung in den Dolgensee wurde im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEPeV) als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Siedlungsbereich grenzt hier unmittelbar an den Freiraum mit besonderem Schutzanspruch des Naturschutz- und FFH-Gebietes "Dolgensee" an. Die von Friedrichsbauhof ausgehende Siedlungszunge am Dahmeufer flussaufwärts bzw. die aus Richtung Prierosbrück entgegenkommende Zunge (Birkenweg) liegen im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz.

Gussow ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. Gemäß Plansatz 1.1.2. LEPeV ist danach eine Siedlungsentwicklung auf den für Friedrichsbauhof ausgewiesenen Siedlungsbereich beschränkt. Aufgrund der Lage der meisten bebauten Grundstücke des Ortsteiles Friedrichsbauhof im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz gemäß LEPeV und unter Verweis auf den rechtskräftigen B-Plan „Schulstraße“ ist auch eine weitere Siedlungsflächenentwicklung der Gemeinde in den Freiraum auf dem Wege einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) mittelfristig ausgeschlossen.

Friedrichsbauhof besitzt wie Gussow-Dorf eine überörtliche Erholungsfunktion im Naturpark Dahme-Heideseen. Friedrichsbauhof liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen. Zwischen den Ortsteilen Friedrichsbauhof und Gussow-Dorf, die etwa 3 km Luftlinie voneinander entfernt sind, liegt der von der Dahme durchflossene und als Naturschutzgebiet festgesetzte Dolgensee. Friedrichsbauhof liegt an der Mündung der Dahme in den Dolgensee und zieht sich, v.a. mit Erholungsgrundstücken, entlang des südwestlichen Dahmeufers flussaufwärts bis Prieros.

Hinsichtlich der Siedlungsfunktionen liegt der Schwerpunkt heute auf Wohn-, Wochenenderholungs-, Ferien- sowie wassergebundenen Freizeitnutzungen. Friedrichsbauhof ist dabei geprägt durch eine Funktionsmischung von Wohn-, Gewerbe- und Wochenendnutzungen und durch z.T. verstreute, vornehmlich uferbegleitende Bebauung. Wegen der – im ganzen westlichen Naturparkbereich typischen – oft waldartig mit Kiefern bestockten Grundstücke ist der Ort als zusammenhängender Bebauungskomplex von der Strasse und den Erschließungswegen aus nur schwer wahrnehmbar. Es gibt nirgendwo einen Überblick über die gesamte Siedlung. Der bauliche Zusammenhang wird eher von der Dahme aus gesehen augenscheinlich.

Satzungsziele sind deshalb neben der Klarstellung der bebaubaren Grundstücke insbesondere

- die Lenkung der baulichen Verfestigung des Ortsteiles Friedrichsbauhof auf den unbeplanten Innenbereich (§ 16 Abs. 3 und Abs. 4 sowie § 17 Abs. 7 LEPro i.V.m. § 4 Nr. 3 und 6 BbgLPIG).
- Planungssicherheit für eine angemessene verkehrliche sowie ver- und entsorgungsseitige öffentliche Erschließung. Der Gemeinde obliegt grundsätzlich die Aufgabe der Erschließung der bebauten Grundstücke.
Die Erschließungsanlagen sollen dabei entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden (§ 123 Abs.1, 2 BauGB). Die Gemeinde richtet deshalb ihre Planungen und Maßnahmen zur Erschließung auf den Geltungsbereich dieser Satzung aus, zumal das Satzungsgebiet auch einen Maßstab für den jeweiligen Erschließungsumfang (Dimensionierung) bietet.
- die Entwicklung des Ortsbildes, insbesondere die Abgrenzung des Siedlungsrandes zur Dahme und zum NSG Dolgensee.

Wie weit der Bebauungszusammenhang (Innenbereich) im Ortsteil Friedrichsbauhof tatsächlich reicht, also die durch die vorhandenen Lücken unterbrochene Bebauung eine Geschlossenheit vermittelt, hängt wegen der Unübersichtlichkeit wesentlich von der Analyse der Art der Bebauung, der Bauweise und der Bebauungsdichte (Enge der Bebauung) im Zusammenhang mit der Aufstellung dieser Satzung ab. Insbesondere die Herstellung eines Gebäude-Bestandsplanes und die (deklaratorische) Abgrenzung des Innenbereichs sind deshalb für die zukünftige Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben von Vorteil.

2 Rechtliche Grundlagen der Satzung und Zulässigkeitsmerkmale für Bauvorhaben

Rechtsgrundlage für die Abgrenzungssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2241, ber. BGBl. I S.137, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001, BGBl. I S.3762), für die Ergänzungsfläche zusätzlich das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG vom 25.03.2002, BGBl. I S.1193) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG vom 25.06.1992, GVBl. I S.208, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002, GVBl. I S.62).

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen erfordern im unbeplanten Bereich regelmäßig eine bauaufsichtliche Genehmigung. Hierfür gelten hinsichtlich der städtebaulichen Zulässigkeit die §§ 30 bis 37 BauGB. Grundsätzlich wird danach unterschieden in:

- Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)

Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Festsetzungen des Planes.

- Vorhaben im unbeplanten Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und
- Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die Bereiche des Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfaßt. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfaßt der Außenbereich den gesamten nichtbeplanten Bereich, der nicht im Zusammenhang bebaut ist, d.h. wo die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

§ 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Begriff des Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB: „Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde“) setzt voraus, daß die vorhandene Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt und Ausdruck einer funktionsbedingten, organischen Siedlungsstruktur ist. Der Bebauungszusammenhang erfordert in aller Regel eine tatsächliche Aufeinanderfolge der Bebauung. Die Ansiedlung muß zudem nach der Zahl der Gebäude ein gewisses städtebauliches Gewicht haben.

Wenn ein solcher im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, ist dennoch häufig strittig, wo dieser endet, beispielsweise wenn die Bebauung nach außen hin unregelmäßig begrenzt ist und / oder hinsichtlich der Nutzungen in der Tiefe der Grundstücke diffus ausläuft. Um derartige Zweifel zu beseitigen, können die Gemeinden die Abgrenzung Innenbereich-Außenbereich durch Satzung klarstellen.

Dabei soll hervorgehoben werden, dass die Gemeinde bei der Abgrenzung keinen Planungsspielraum hat: Innen- und Außenbereich werden nicht durch Antragstellung und kommunalpolitische Beschlüsse, sondern allein durch den vorhandenen und im Ortsbild wirksamen baulichen Bestand definiert. Für jedes Grundstück oder jeden Grundstücksteil, der in die Abgrenzungssatzung einbezogen wird, muß die Innenbereichsqualität bereits materiell bestehen. Mit der Abgrenzungssatzung werden also lediglich die bestehenden Grenzen des Innenbereichs festgestellt. Die Abgrenzungssatzung hat deshalb auch keine ausschließende Wirkung: Grundstücke oder Teile davon, die Innenbereichsqualität besitzen, können nicht durch die Satzung zum Außenbereichbestandteil erklärt werden. Das förmliche Beteiligungsverfahren konzentriert sich also –im Unterschied zu städtebaulichen Planungen- hier auf die Frage, ob die Abgrenzung des Innenbereiches bei der Aufstellung der Satzung grundstücksbezogen zutreffend beurteilt worden ist.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und der Übersichtlichkeit wird die Begrenzung des Innenbereichs möglichst dicht entlang der am weitesten ausgreifenden, aber noch im baulichen Zusammenhang stehenden Gebäude geführt. Da aber die Bebauung auf den Grundstücken z.T. stark springt, sind hier Fehldeutungen nicht ausgeschlossen: Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Grenze des Innenbereichs (im Rahmen der Abgrenzungssatzung) prinzipiell der vorhandenen Bebauungstiefe folgt und beispielsweise eine zusätzliche Bebauung im Hinterland eines in den Innenbereich eingeordneten Grundstückes nicht schon dadurch ermöglicht wird, weil der Verlauf der Grenzlinie genügend Raum dafür bietet.

Der Innenbereich endet auch unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen unmittelbar hinter dem letzten Haus des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Innenbereich erstreckt sich dabei zwar auch noch auf die hinter dem Haus gelegene Hof- und Gartenfläche; dort sind allerdings keine Hauptgebäude, sondern nur noch Nebenanlagen zulässig.

Maßgebend sind grundsätzlich nur tatsächlich vorhandene Gebäude, nicht dagegen zwar genehmigte, aber noch nicht errichtete Bauvorhaben oder abgerissene Baulichkeiten. Auch Eintragungen in der Flurkarte wie der Vermerk „Hoffläche“ oder Umrisse von Gebäudegrundflächen sind ohne tatsächlichen Bestand unmaßgeblich.

Ein Grundstück, das unmittelbar an das letzte vorhandene Gebäude des Innenbereichs anschließt, zählt bereits zum Außenbereich. Der Bauungszusammenhang wird jedoch durch sogenannte Baulücken, d.h. einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der Bebauung erhalten bleibt. Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn die Baulücke so groß ist, daß die vorhandene Bebauung keinen prägenden Einfluß auf die Bebauung der Baulücke ausüben kann.

Bei der Deklaration der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden die Grundsätze zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB (Zulässigkeitsmerkmale) zugrundegelegt:

§ 34 BauGB

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, 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.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung [Baunutzungsverordnung BauNVO - d.Verf.] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 [BauGB - d.Verf.], im übrigen § 31 Abs. 2 [BauGB - d.Verf.] entsprechend anzuwenden.

Die

- ❖ Umwandlung einer Wochenendhaussiedlung in ein Wohngebiet oder eine
- ❖ städtebauliche Neuordnung bebauter Bereiche sowie die
- ❖ Eröffnung einer neuen Baureihe oder
- ❖ Umwandlung einer zusammenhängenden Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden im Hinterland der Wohngrundstücke in eine zweite Wohngebäudefolge

sind allein durch Satzung nach § 34 BauGB ebenso unzulässig. Für derartige Vorhaben besteht Planerfordernis.

Im unbeplanten Innenbereich sind dagegen (Bau-) Vorhaben entsprechend der tatsächlichen vorhandenen städtebaulichen Situation zulässig; maßgeblich ist "das Einfügen in die nähere Umgebung" (§ 34 Abs.1 BauGB). In "homogenen" Baugebieten, die den Baugebietstypen der BauNVO entsprechen, ist die BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung anzuwenden. In einem diffus (uneinheitlich) strukturierten Gebiet ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich 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.

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht soweit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Der aus der näheren Umgebung abzuleitende Rahmen wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Ein Vorhaben bleibt jedoch unzulässig, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung fehlen läßt oder ein öffentlicher Belang entgegensteht.

Ein Ausgleich von entgegenstehenden Belangen mit positiven anderen Auswirkungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" kommt nur der Gemeinde bei der förmlichen Planung zu (vgl. u.a. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S.1068).

Was nicht Innenbereich ist, ist Außenbereich. Liegt ein Grundstück im Außenbereich, ist es nach § 35 BauGB zu bewerten. Hierbei gibt es „privilegierte“ und „sonstige“ Vorhaben. Zu den privilegierten Vorhaben gehören u.a. solche, die

- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb,
- einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung,
- der öffentlichen Versorgung oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen oder
- die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Sie sind zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Alle anderen Vorhaben sind sonstige Vorhaben und können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Aufzählung in § 35 Abs.3 BauGB macht aber klar, dass „sonstige“ Vorhaben in der Regel öffentliche Belange immer beeinträchtigen, so daß gewöhnlich eine Unzulässigkeit des Vorhabens die Folge ist.

3 Geltungsbereich und textliche Festsetzungen

3.1 Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches

Die Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB (Abgrenzung, Klarstellung) stellt die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs.1 und 2 BauGB (unbeplante Innenbereiche) deklaratorisch durch Zeichnung fest. Textliche Festsetzungen sind für Satzungen nach § 34 Abs.4 Nr.1 unzulässig. Es ist für die Feststellung der (bestehenden) Innenbereichsqualität unerheblich, welche landes- oder regionalplanerischen Ziele bestehen oder ob der festgestellte Innenbereich ein Schutzgebiet berührt. Für die Feststellung der den unbeplanten Innenbereichen zugehörigen Flächen sind allein die in Absatz 2 erläuterten Zulässigkeitsmerkmale anzuwenden.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (und die in den Innenbereich „Friedrichsbauhof“ ergänzend einbezogenen Grundstücke, s.u.) umfasst die in der Zeichnung der Satzung dargestellten Gebiete, welche sich innerhalb der eingezeichneten roten Grenzlinien befinden. Maßgeblich für die Begrenzung ist die Innenseite dieser Linien.

Der 1.Satzungsentwurf vom 31.07.2001 wurde im Ergebnis der Abwägung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geändert. Es wurde insbesondere festgestellt, dass die bebauten Flächen der Flurstücke 234/1 bis 251 (südlicher Birkenweg), 211/1 und 225 bis 230 (nördlicher Birkenweg) mangels ausreichender baulicher Prägung nicht dem im Zusammenhang bebauten Bereich zugehören. Dieser Entwurf ging aber von einem weiteren Ortsteil im Bereich der ehemaligen Bootswerft und der beiden nördlich benachbarten, bewohnten Grundstücke (Flurstücke 213, 216, 217 [Weg], 232, 233 und 234/6) aus. Nach Abwägung der Einwendungen zu diesem 1.Satzungsentwurf wurde die Innenbereichsdeklaration für den Bereich der ehemaligen Bootswerft fallengelassen. Für dieses Gebiet wurde zudem die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes angezeigt. Die angezeigte Planabsicht greift weit über die im unbeplanten Bereich zulässigen Vorhaben hinaus.

Zur Abgrenzung des Innenbereiches gemäß zweitem Satzungsentwurf vom 27.11.2001 wurden von Seiten der Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Die Gemeinde Gussow hatte am 05.07.2001 und erneut am 29.02.2002 das landschaftsschutzrechtliche Einvernehmen des MLUR zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den Innenbereich des Ortsteiles Friedrichsbauhof beantragt.

Ergänzungsflächen gemäß dem 2.Satzungsentwurf waren

- Teilflächen der Flurstücke 151/1 und 279 der Flur 3 sowie
- Eine Teilfläche des Flurstückes 154 der Flur 3.

Da das Landesumweltamt und andere beteiligte Träger von Naturschutzbelangen im Rahmen der Beteiligung keine Bedenken gegen die Einbeziehung dieser Grundstücke in den Innenbereich vorgebracht haben, konnte die Gemeinde zunächst von einem grundsätzlichen Einvernehmen ausgehen.

Am 24.04.2002 ging die Eingangsbestätigung des MLUR zum Antrag auf landschaftsschutzrechtliche Einvernehmenserklärung unter dem Az. LDS 75 bei der Gemeinde ein mit dem Hinweis, dass zeitliche Verzögerungen bei der Antragsbearbeitung zu erwarten seien. Mit Verfügung vom 08.07.2002 wurde der Gemeinde Gussow dann mitgeteilt, dass für den Satzungsbereich der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ein Ausgliederungsverfahren aus dem LSG Dahme-Heideseen eingeleitet werden wird, dass jedoch das Flurstück 164 der Flur 3 „aus Gründen des Biotopschutzes sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes nicht in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen ist.“

Im Interesse der Genehmigungsfähigkeit der Satzung seitens der höheren Verwaltungsbehörde konnte das Flurstück 154 (Teilfläche) nicht mehr als Ergänzungsfläche vorgesehen werden und muß damit vollständig dem Außenbereich zugeordnet bleiben. Damit entfällt auch die bis dahin festgestellte Zugehörigkeit des südlich benachbarten Flurstückes 155/1 zu Innenbereich, obwohl hierfür bereits eine Baugenehmigung erteilt würde.

Der Satzungsentwurf war nochmals entsprechend zu ändern, was im September 2002 erfolgte. Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer wurden benachrichtigt. Die Abwägung über die Hinweise der TÖB und der betroffenen Bürger zur Satzungsänderung vom September 2002 erfolgte im Dezember 2002. Im Rahmen der Abwägung wurde die Abgrenzung und Ergänzung des Innenbereiches vom September 2002 bestätigt. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

Hinsichtlich der Grundstücksgliederung sind in Friedrichsbauhof tiefe und schmale Flurstücke vorherrschend, die über die Stirnseite erschlossen sind. Viele dieser Flurstücke sind tatsächlich oder ideell geteilt (parzelliert) und z.T. mit einer Vielzahl von Gebäuden bebaut.

Die Prägungswirkung der bebauten Flächen ist durch eine eher spontan gewachsene Siedlungsstruktur gegeben. Jedoch ist sowohl hinsichtlich Art und Maß der Bebauung als auch hinsichtlich der Bauweise ein Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben aus der jeweiligen Umgebungsbebauung ableitbar.¹

Zum Innenbereich gehören auch die erforderlichen Anlagen zur Grundstückerschließung, incl. die innerörtlichen Straßen und Wege. Insbesondere im westlichen Straßenabschnitt „An der Dahme“ entsteht dabei durch die erheblichen Grundstückstiefen (Erschließungsstraße im Süden und ufernäher Bebauung im Norden der Grundstücke) der Eindruck eines erheblichen Verdichtungspotentials für bauliche Nutzungen. Gemessen an den Zulässigkeitsmerkmalen für die Genehmigung von Bauvorhaben im Innenbereich (s.o. Abschnitt 2) dürfte eine zukünftige bauliche Nutzung der Grundstücksflächen zwischen der Straße „An der Dahme“ und der Bestandsbebauung aber eher untergeordnet sein; andernfalls käme es zur Eröffnung einer neuen Baureihe. Die bezeichneten Freiflächen werden ausschließlich als Grünflächen und für Erschließungsanlagen (private Zuwegungen) genutzt. Da im unverplanten Bereich neue Baureihen nicht eröffnet werden dürfen (s.o. S. 6), kann von einem erheblichen Erweiterungspotential nicht ausgegangen werden.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches (Bereich nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB) kann die Gemeinde keine Festsetzungen zur Bebaubarkeit in der Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB treffen. Maßgeblich ist allein die prägende Umgebungsbebauung.

Der durch diese Satzung unter Anwendung der o.g. Beurteilungskriterien festgestellte, im Zusammenhang bebauten Bereich Friedrichsbauhof ist ca. 5 ha groß (Siedlungsdichte: 1 Einwohner mit Dauerwohnsitz in Friedrichsbauhof je 1.000 m²).

3.2 Ergänzung des Innenbereiches

Die Gemeinde kann gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB (Ergänzung) zusätzlich einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn diese einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Ziel hierbei ist es, eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der schon vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Das hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in den Ergänzungsflächen dann nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.

Die Bestimmung von Ergänzungsflächen erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB:

- (4) Die Gemeinde kann durch Satzung ...
3. einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.“

¹ Bezugsgrößen für ein Vorhaben sind die absoluten Größen von Grundfläche, umgebender Freifläche, Geschosszahl und Gebäudehöhe der prägenden Bebauung. Die relativen Ausnutzungszahlen GRZ und GFZ dürfen für die Beurteilung des Einfügens nur bei etwa gleichgroßen Grundstücken und dann auch nur unterstützend herangezogen werden (BVerwG, U. v. 23.03.1994 – 4 C 18.92. Rn.7-, BVerwGE 95, 227 = ZfBR 94, 190 = NVwZ 94, 1006 = DVBl. 94, 702 = UPR 94, 268 = BauR 94, 481 = BRS 58 Nr.83).

Die Auslegung des Begriffs der „entsprechenden Prägung“ eines in den Innenbereich einbezieharen Außenbereichsgrundstückes „ist nicht einfach: Denn das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles verlangt ja schon – neben dem Ortstell-, dass die zu ihm gehörigen Flächen durch die sie jeweils umgebende Bebauung so geprägt sind, dass sich aus dieser umgebenden Bebauung der Rahmen desjenigen entnehmen lässt, was auf diesen Flächen gebaut werden darf.

Übertrüge man diese Auslegung des Begriffs der Prägung auf die Ergänzungsflächen nach „§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB, ließe die Satzungsermächtigung leer, weil nur solche Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortstell einbezogen werden könnten, die ohnehin schon zu ihm gehörten. Von einer „entsprechenden Prägung“ im Sinne der § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird man daher schon ausgehen dürfen, wenn sich die Einbeziehung der fraglichen Flächen – einerseits – als eine angesichts der natürlichen Gegebenheiten einleuchtenden Fortschreibung einer schon vorhandenen Bebauung darstellt und – andererseits - eine ggf. schwächere Prägung durch die (nicht mehr gänzlich umgebende) benachbarte Bebauung durch einzelne ... Festsetzungen aufgrund § 34 Abs.4 Nr.3 Halbs.2 BauGB ausgeglichen werden kann. Dass die Einbeziehung der Fläche den bestehenden Bebauungszusammenhang abrundet, ist nicht (mehr) erforderlich.“ (Bröll, Jäde, Das neue Baugesetzbuch im Bild, Rechtsstand Dezember 2001, Teil 4/4.5..2 Seite 15f. Rd.-Nr. 37-39)

Die vorstehende Verkehrsauffassung hat die Gemeinde Gussow für die festgesetzte Ergänzungsfläche als zutreffend beurteilt. Die als Alternative vorstellbare Aufstellung eines B-Planes für die Ergänzungsfläche würde hier zu keiner anderen Festsetzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung dieser Fläche führen, als schon aus § 34 Abs.1 und 2 BauGB abzuleiten sind (Einzelhausbebauung in einer straßenbegleitenden Baureihe) bzw. durch die textlichen Festsetzungen für die Ergänzungsfläche (Mindestgrundstücksgröße, Maßnahmen zum Ausgleich) geregelt werden.

Nach § 34 Abs.4 BauGB S.3 2.Halbsatz BauGB können erforderlichenfalls für die Ergänzungsflächen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1; 1a, 2 und 4 BauGB getroffen werden, wenn die prägende Wirkung des angrenzenden, unbeplanten Innenbereichs auf die einbezogenen Außenbereichsflächen schon so abgeschwächt ist, dass die „Fortschreibung“ der Bebauung nur mit diesen Festsetzungen gesichert werden kann. In die vorliegende Satzung wird deshalb die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße (700 m²), von Nutzungsmaßen und Festsetzungen von Maßnahmen zum naturräumlichen Ausgleich für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen aufgenommen.

Aufgrund der Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße ist die Zahl der möglichen neuen Baugrundstücke in der Ergänzungsfläche auf drei begrenzt.

❖ Flurstücke	151/1, 279	2.600 m ²
--------------	------------	----------------------

Das sind rd. 5 % der Gesamtfläche des Innenbereiches „Friedrichsbauhof“. Innerhalb dieser Ergänzungsfläche sind die rückwärtigen Grundstücksteile als nichtüberbaubare „Flächen zum Ausgleich“ nach § 9 Abs.1a BauGB festgesetzt.

Die durch die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung vorgesehene Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den Innenbereich begründet das Genehmigungserfordernis der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich sind die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu beachten, insbesondere auch der Grundsatz, daß das Maß für den Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2010, gemessen am Stand von 1990, in der Regel 10% nicht überschreiten soll (Grundsatz gemäß I Ziff. 1.1.4 Satz 3 LEPeV).² Die Ergänzungsfläche in den Flurstücken 151/1 und 279 liegt innerhalb des Siedlungsbereiches nach LEPeV und verstößt nicht gegen den Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung.

² Dieser Bevölkerungszuwachs von 10% darf ausnahmsweise auch durch Beanspruchung von „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ realisiert werden (Ziel gemäß II Ziff. 1.1.2 LEPeV), wenn nachgewiesen wird, dass die Möglichkeit zur Eigenentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches nicht gegeben ist. Dieses landesplanerisch zulässige Zuwachspotential wurde durch den B-Plan „Schulstraße“ ausgelastet. Die Einwohnerzahl betrug per 30.10.1990 371 Einwohner. Das Zuwachspotential aus dem B-Plan Schulstraße beträgt unter der Annahme von durchschnittlich 2,3 Einwohnern je Wohnung etwa 100 Personen und überschreitet damit deutlich die landesplanerische Zielstellung von max. 10% (= 37 Einwohner). Eine weitere (raumordnerisch bedeutsame) Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Freiraum ist deshalb landesplanerisch verwehrt.

4 Begründung der Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

Es werden Teilflächen der einander benachbarten Flurstücke 151/2 und 279 in den Innenbereich einbezogen. Dieser Bereich ist eine Siedlungslücke entlang einer ausgebauten Erschließungsstraße zwischen bestehenden, allerdings singulären Bebauungen (bewohnten Einzelhöfen). Die in den Innenbereich einbezogene Fläche ermöglicht eine straßenanliegende Wohnhausbebauung.

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

1. Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 700 m² festgesetzt.

Die Festsetzung ist erforderlich, weil sich aus den vorhandenen Zuschnitten der bebauten Nachbargrundstücke keine starke Prägung ergibt, ein Mindest-Freiflächenanteil je Grundstück aber zur Wahrung des Ortsbildes gewährleistet werden soll. Es sollen keine Grundstücke entstehen, die sich zwar nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen, aber keinen Raum für die landschaftstypischen Hausgärten bieten.

2. Es sind ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser zulässig.

Die Nachbarbebauung ist –insbesondere hinsichtlich der jeweils beanspruchten Grundflächen- nicht homogen und bietet auch wegen des geringen städtebaulichen Gewichtes keinen allein ausreichenden Maßstab. Eine Erstbebauung in der Ergänzungsfläche wird zudem vergleichsweise stark ortsbildwirksam sein; sie wird im Unterschied zu den meisten anderen Gebäuden in Friedrichsbauhof nicht durch Waldbäume „versteckt“. Ein Überprägen des Ortsbildes durch eine unangepaßt massige Bebauung soll jedoch grundsätzlich ausgeschlossen sein.

3. Die jeweils rückwärtigen, in der Zeichnung grün unterlegten Grundstückstelle werden als Flächen für den Ausgleich festgesetzt. Die Flächen für den Ausgleich sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Die bauliche Nutzung der Ergänzungsfläche wird die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen insbesondere durch Versiegelung verändern und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschränken sowie das Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Bodenversiegelung ist nach § 10 (1) BbgNatschG ein „Eingriff in Natur und Landschaft“, der zu mindern und durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren ist. Die Festsetzung dient diesem Ziel der Eingriffsminderung und –kompensation.

5 Ökologische Empfindlichkeit und Bilanz des Eingriffsausgleichs

Die Bodenverhältnisse der einbezogenen Flächen werden durch nährstoffarme Feinsande und Sande geprägt. Die Rohhumusaufgabe ist nur wenige Zentimeter stark. Es besteht ein hohes Gefährdungspotential für den oberen, ungedeckten Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Vom anstehenden oberflächennahen geologischen Untergrund her ist die Versickerung von nicht verunreinigten Niederschlagswasser an Ort und Stelle möglich.

Hinsichtlich ihrer Biotopausstattung handelt es sich um artenarme Brachlandgesellschaften. Entlang der Erschließungsstraße im Westen haben sich trockene Ruderalsäume ausgebildet. Die gesamte Ortslage ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Dahme-Heideseen“. Unmittelbar nordwestlich des Siedlungsraumes grenzt das Naturschutzgebiet „Dolgensee“ an. Auf der Ergänzungsfläche selbst gibt es keine besonders schutzwürdigen Strukturen.

Der maßgebliche, durch die Satzung ermöglichte Eingriff in den Naturraum bezieht sich auf die Folgen von Bodenversiegelungen durch Überbauung von siedlungsgeprägten Freiflächen. Eine adäquate Fläche zur Entsiegelung (aufgelassener bebauter Liegenschaften) steht nicht zur Verfügung.

Ein ökologischer Ausgleich der Bodenversiegelung ist daher nur möglich durch eine Aktivierung (ökologische Aufwertung) der Bodenfunktionen für die nicht überbauten Flächen der in den Innenbereich einbezogenen Grundstücke. Die dafür bereitzustellende Fläche ist als „Fläche für den Ausgleich“ gemäß § 9 Abs.1a BauGB festgesetzt

In der nachfolgenden Tabelle sind die relevanten Eingriffstatbestände aufgelistet, die bei Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche zu erwarten sind.

Schutzgut	Bestand	Eingriff durch	Kompensation der Baumaßnahme	Wirkung
Boden	unversiegelt, keine landwirtschaftliche Nutzung, Gesamtfläche insgesamt ca. 2.600 m ²	Erschließung von zwei Grundstücken mit einer <u>überbaubaren</u> Fläche von jeweils 700 m ² . Bei Unterstellung von ortsüblich ca. 200 m ² Versiegelung Je Grundstück (GRZ 0,2...0,3) ist eine Versiegelung von insgesamt 400 m ² Fläche zu erwarten.	Ein Entsiegelungspotential hat Friedrichsbauhof nicht. Die verlorenen Bodenfunktionen auf 400 m ² sollen durch ökologische Aufwertung angrenzender Freiflächen im Verhältnis 1 : 3 ersetzt werden: 400 m ² x 3 = 1.200 m ² Ausgleichsfläche zur Bepflanzung bzw. gärtnerischen Gestaltung. Für die Ausgleichsflächen gilt ein Verbot für Bebauung, auch für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 67 BbgBO.	Ersatz durch Aufwertung: 1.200 m ² Fläche für den Ausgleich (§ 9 Abs.1a BauGB)
Grundwasser	grundwassermah	baubedingte Grundwasserabsenkung und –gefährdung Aufgrund der Versiegelung Verringerung der Grundwasserneubildung	Vermeidung von Grundwasserhaltungen, Bau ohne Unterkellerung Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 54 BbgWG)	Minderung
Luft / Klima	gute Luftqualität Schonungsklima	kein Eingriff		nicht erforderlich
natürliche Lebensräume	brachliegende Freifläche, ohne Baumbestand	Verlust von Freiflächen, keine Gefährdung von Bäumen	Schaffung und Bepflanzung von neuem Gartenland, Bauverbot auf der Fläche für den Ausgleich	Ausgleich, siehe: unter „Boden“
Landschafts- und Ortsbild	große „Baulücke“ zwischen bebauten Grundstücken	Verblendung der vorhandenen Sichtbeziehung zum Gehölzsaum am Dolgensee (NSG)	rückwärtige Bepflanzung der Grundstücke (Gärten), Eingrünung der Bauflächen	Minderung

Flächenbilanz:

Ergänzungsfläche	Flächeninhalt (ca.)	Überbaubare Fläche	Eingriffsfläche (max.)	Fläche für den Ausgleich (Ausgleich für Eingriffe in...)
FSt. 151/1 und 279	2.600 m ²	1.400 m ²	400 m ²	1.200 m ² (Boden, Biotop, Ortsbild)
Flächenanteile	100 %	53,8 %	GRZ 0,28	46,2 %

6 Hinweise

6.1 Eingriffsminderung

§ 9 Abs.1 Satz 1 BbgBO schreibt rechtsverbindlich vor, dass die Bebauung und Versiegelung eines Grundstückes nur zulässig ist, soweit dies für die zulässige Nutzung oder zur Abwehr von Gefahren notwendig ist. Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nach § 54 Abs.3, 4 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Diese Verpflichtung zur Eingriffsminderung besteht durch Gesetz.

Grundsätzlich verpflichtet § 9 Abs.1 Satz 2 BbgBO die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Der Ortsteil Friedrichsbauhof liegt ausnahmslos im LSG Dahme-Heideseen. Für Bauvorhaben im Innen- und Außenbereich sind grundsätzlich Einzelanträge zur Herstellung der landschaftsschutzrechtlichen Vereinbarkeit durch die Vorhabenträger (Bauherren) zu stellen.

Das im Nordwesten angrenzende Naturschutzgebiet „Dolgensee“ ist auch als (europäisches) Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie gemeldet worden. Auf die Rechtsverordnung über das LSG „Dahme-Heideseen“ und das NSG „Dolgensee“ wird hingewiesen. Die Grenze des NSG ist in der Zeichnung zur Satzung nachrichtlich dargestellt.

6.3 Schutz des Waldes

Im als im Innenbereich dargestellten Areal befinden sich nach Auskunft des Amtes für Forstwirtschaft Flächen, die nach § 2 LWaldG Wald im Sinne des Waldgesetzes sind. Gegen die Einbeziehung in den Innenbereich bestehen keine Einwände, jedoch wird darauf hingewiesen, dass hierin vor der Realisierung von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben eine Waldumwandelungsgenehmigung vorliegen muß, unabhängig von der Zugehörigkeit zum Innenbereich. Dies betrifft nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Flurstücke 197/4 (südlich des Fährweges) und 201 (südlich An der Dahme). Der derzeitige Zustand einiger Erschließungswege (mit dem „Ausbau“-Zustand von Waldwegen) ist auf Dauer unhaltbar und bringt die Grundstücksnutzung regelmäßig in Konflikt mit dem Waldgesetz, da z.T. über Waldflächen gefahren werden muß, um die Grundstücke zu erreichen. Sollten Waldgrundstücke zum Ausbau der Erschließungsanlagen herangezogen werden müssen, so sind Waldumwandelungsanträge zu stellen.

Bei neu zu errichtenden Bauwerken bzw. bei wesentlicher Veränderung von bestehenden Baulichkeiten muß nach Möglichkeit ein Abstand zu angrenzenden Waldgrundstücken von mindestens einer Baumlänge eingehalten werden, damit keine Schäden durch umstürzende Bäume eintreten können. Sollte die Einhaltung eines solchen Abstandes nicht möglich sein, so ist der angrenzende Waldbesitzer durch Grundbucheintragung von Schadenersatzansprüchen freizustellen. Ein Abstand von einer halben Baumlänge soll jedoch nicht unterschritten werden.

Sofern in Entfernungen von weniger als 100 m vom Wald Bauwerke mit Feuerstätten errichtet werden, sind Feuerstättengenehmigungen von der unteren Forstbehörde einzuholen.

6.4 Baumschutz

Ist aufgrund von Baumaßnahmen das Fällen von Bäumen außerhalb des Waldes unumgänglich, ist hierzu die Baumschutzsatzung anzuwenden und nach Maßgabe dieser Satzung eine Ausnahme-genehmigung zu beantragen. Unabhängig von der Textlichen Festsetzung 3 dieser Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung sind für den Verlust von Bäumen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung durchzuführen, die dem Wert der gefällten Bäume entsprechen.

6.5 Schutz der Gewässer

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser überwiegend sehr gering bis gering geschützt. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht an Ort und Stelle möglich, bei weniger als 1 m Flurabstand des Grundwassers aber nicht empfehlenswert.

6.6 Bodendenkmalschutz

Im Bereich der Satzung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da aber aufgrund der topographischen Situation mit ihrem Vorhandensein zu rechnen ist, ist darauf aufmerksam zu machen, dass, sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen sind (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unveränderten Zustands zu erhalten (§ 19 Abs.3 BbgDSchG).

Auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht geplanter Aufschlüsse (Bohrungen) gegenüber dem LGRB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

6.7 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung kann nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage eine vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.

6.8 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Gemäß BauGB dürfen nur „einzelne Außenbereichsflächen“ durch Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden. Damit ist gesetzlich verankert, dass die Satzung nicht die in Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) zum UVPG aufgeführten Kriterien (vgl. Anlage 1 Nr.18.7.2; Erfordernis einer standortbezogenen Vorprüfung gem. § 3c Abs.1 Satz 1 UVPG bei einer geplanten Gesamt-Grundfläche von GR > 30.000 m²) erfüllen kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Standortbezogene Vorprüfung sind nicht erforderlich.