

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

**für Gemeinde Kolberg  
(Landkreis Dahme - Spreewald)**

**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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.2013) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.03.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom <sup>06.05.</sup> 2003 folgende Satzung für die Gemeinde Kolberg erlassen: *A2 6.1.41 - 21/2003*

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten, roten Abgrenzungslinie liegt, wird als der im Zusammenhang bebaute Bereich der Gemeinde Kolberg (Innenbereich) gemäß § 34 Abs.1 und 2 BauGB festgestellt.
- (2) Die Gebiete, die innerhalb der in dieser Karte eingezeichneten, blauen Abgrenzungslinien liegen, werden als Ergänzungsflächen in den Innenbereich einbezogen (Satzungsgebiete gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB).
- (3) 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.

Gemeinde Kolberg  
Amt Friedersdorf  
Lindenstraße 14b  
15745 Friedersdorf

Kolberg, den *06.05.* 2003

## Begründung

### Vorwort

Die Gemeinde Kolberg hat auf der Grundlage der § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt.

Die Abgrenzung des im Zusammenhang besiedelten Bereiches (Innenbereich) sowie der in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen 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.

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

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Städtebauliche und -planerische Einordnung .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Rechtliche Grundlagen der Satzung und Zulässigkeitsmerkmale für Bauvorhaben .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Geltungsbereiche, Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
3.1 Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches	8
3.2 Ergänzung des Innenbereiches	9
<b>4 Begründung der Festsetzungen für die Ergänzungsflächen .....</b>	<b>11</b>
<b>5 Hinweise .....</b>	<b>12</b>
5.1 Eingriffsminderung	12
5.2 Schutz des Waldes	12
5.3 Baumschutz	13
5.4 Schutz der Gewässer Dokumentationspflicht von Bohrungen	13
5.5 Bodendenkmalschutz	13
5.7 Kampfmittelbelastung	14

## 1 Städtebauliche und -planerische Einordnung

Die Gemeinde Kolberg hat derzeit 316 Einwohner. Die Einwohnerzahl in der Gemeinde hat sich seit 31.12.1990 um 35 Personen (um 12 %) erhöht. Die Einwohnerzahlerhöhung resultiert aus einem positiven Wanderungssaldo und erfolgte zu etwa gleichem Anteil durch Umwandlung von Wochenend- in Wohnnutzungen bebauter Grundstücke und durch bauliche Verdichtung (Bebauung von Baulücken).

Die Gemeinde Kolberg liegt im Nordosten des heutigen Landkreises Dahme-Spreewald innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin. Das Mittelzentrum Königs Wusterhausen – Wildau ist etwa 17 km, das Kleinzentrum Friedersdorf (Amtssitz) etwa 7 km von Kolberg (Fahrweg) entfernt. Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in diesen Orten mit zentralen Funktionen (Schulen, Kirchen, Ärzte und Krankenhaus, Sparkassen und Banken, Einzelhandelseinrichtungen, Tankstellen). Versorgungsfunktionen der Nahbereichsstufe übernehmen Friedersdorf und Bestensee; Zentrum des Mittelbereiches sind in Funktionalstellung Königs Wusterhausen und Wildau.

Kolberg ist verkehrlich über Kreisstraßen nach Prieros zur B 246, über Görsdorf nach Storkow und über Blossin nach Friedersdorf erschlossen.

Der Siedlungsursprung der Gemeinde liegt am Fuße des Kolberges im Bereich des heutigen Ortsausganges in Richtung Blossin. Die Besiedelung des Kolberges selbst (des „Kahlen Berges“) begann erst im 19. Jahrhundert. Sie wurde Anfang des 20. Jahrhunderts auf eine städteplanerische Grundlage gestellt, die sich in der Flurkarte deutlicher als in den gegenwärtig tatsächlichen Grundstücksnutzungen dokumentiert.

Wegen der Besonderheit der landschaftlichen Lage des Ortes auf einer inselartigen Grundmoräne hat die Gemeinde Kolberg Bedeutung als Erholungsort, was allerdings wegen der seit 1990 wesentlich veränderten Erholungsbedürfnisse auch mit städtebaulichen Problemen verbunden ist. Bis 1990 existierten in Kolberg z.B. eine Vielzahl von Betriebs-Ferienanlagen, die nach 1990 z.T. aufgelassen wurden. Die Nach- und Umnutzung der aufgelassenen Grundstücke ist noch nicht abgeschlossen. Die noch bestehenden unbewirtschafteten Erholungsgrundstücke belasten im Moment erheblich die Wirtschaftlichkeit von öffentlichen Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen.

Die Gemeinde Kolberg stellt parallel zu dieser Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ihren ersten Flächennutzungsplan (FNP) auf. Der FNP ist noch nicht rechtskräftig. Eine Festsetzung von Entwicklungsflächen durch Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.2 BauGB (Entwicklungssatzung: Festlegung bebauter Flächen im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind) ist erst nach rechtskräftiger Feststellung des FNP möglich. Aus heutiger Sicht gibt es aber auch keinen dringenden Bedarf zur satzungsrechtlichen Festsetzung derartiger Entwicklungsflächen.

Kolberg ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion (Typ-3-Gemeinde). Gemäß Plansatz 1.1.2. des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) ist danach eine Siedlungsentwicklung im Grunde auf den für Kolberg ausgewiesenen Siedlungsbereich beschränkt. Der weitaus überwiegende Teil des Kolberger Siedlungsraumes wurde im LEPeV als Siedlungsbereich ausgewiesen, weshalb keine wesentlichen Konflikte zwischen Raum- und Bauleitplanung zu erwarten sind.

Im LEPeV sind auch Bereiche als Siedlungsflächen dargestellt, die gegenwärtig nicht im Zusammenhang bebaut und auch nicht förmlich überplant sind (nördlicher und südlicher Anliegerbereich des Flurstücks 419 –Tannenweg-). Im Südosten des Siedlungsraumes (südöstlich und östlich des Rings [Kolbergring] und südlich Unter den Eichen) greift die Freiraumfestsetzung des LEPeV „mit besonderem Schutzanspruch“ dagegen auch in bebaute Bereiche ein. In diesen Bereichen befindet sich eine ausgedehnte Wochenend- (Bungalow-) Siedlung (ehemalige Betriebsferienanlagen), allerdings mit Gebäuden von z.T. einfachster Bauart.

Mit Ausnahme der Flächen westlich der Prieroser Straße wird dieser Siedlungsbereich durchweg von „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“ eingefasst. Der gesamte umliegende Freiraum ist als Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ geschützt. Die Grenze des LSG wird in der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nachrichtlich dargestellt (grüne Linie). Die für den Siedlungsbereich Kolberg aus dem LSG ausgegrenzte Fläche misst 114 ha.

Westlich der Prieroser Straße ist „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ festgesetzt. Die hiervon betroffenen fünf Anliegergrundstücke an der Straße Zum Langen See [nach Flurkarte: Schwarzen Weg] (Flurstücke 725, 726, 729, 732, 733) sind dem Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz zugeordnet.

Die Gemeinde verfolgt mit der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung folgende Ziele:

- die Lenkung der baulichen Entwicklung auf den unbeplanten Innenbereich (§ 16 Abs. 3 und Abs. 4 sowie § 17 Abs. 7 LEPro i.V.m. § 4 Nr. 3 und 6 BbgLPIG) durch Darstellung der Baulandpotentiale bei Klarstellung der Grenzen zum Außenbereich.

Bei der Kartierung des Gebäudebestandes während der Bearbeitung des Satzungsentwurfes wurde auch nach den Nutzungsarten Wohnen und Erholung unterschieden. Dadurch wird deutlich, dass auf dem Kolberg (südlich der Dabernack) die Wohngebäude (z.B. an der Friedensstraße, Unter den Eichen, Am Spitzberg, Unter den Fichten, nördlicher und östlicher Ring, Bergstraße usw.) so ziemlich gleichmäßig verteilt in die zahlenmäßig noch überwiegende Erholungsbebauung eingestreut sind.

Allein aus den sehr unterschiedlichen Ansprüchen von Wohnnutzungen einerseits sowie den Ferien- und Wochenendnutzungen andererseits an den erforderlichen Erschließungsgrad (Straßen- ausbau, Ver- und Entsorgung Gas/Wasser), an soziale Dienstleistungen und an die Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ergeben sich Konflikte, die auf Dauer sowohl den Wohn- als auch den Erholungswert einschränken. Perspektivisch ist wohl eine Gliederung zusammenhängender Baugebiete in die verschiedenen Nutzungsarten und die städtebauliche Entwicklung nach deren jeweiligen spezifischen Bedürfnissen erforderlich. (Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist als Planungsziel die zukünftigen Wohnbauflächen aus. Die im Umkehrschluß verbleibenden Flächen des bebauten Bereiches sollten dann der Erholungsnutzung gewidmet werden. Der FNP weist hier allerdings das Planungsziel „Flächen für die Forstwirtschaft“ aus.)

- 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 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. Beispielsweise ist durch die Satzung dokumentiert, dass bei einer Innenbereichsfläche nach dem vorliegenden Entwurf (abzüglich der Verkehrsflächen) von ca. 530.000 m<sup>2</sup> auf jeden Einwohner des Ortes statistisch 1.700 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche entfallen, auf eine „Durchschnitts-Familie“ (2,3 Personen) Familie mithin 4.000 m<sup>2</sup>. Eine wirtschaftliche Erschließung und Betreibung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen bedarf allein deshalb einer Verdichtung der bestehenden Siedlungsareale.

- die Entwicklung des Ortsbildes, insbesondere die Abgrenzung des Siedlungsrandes.

Schon aus den vorgenannten Zielen ist eine über den Einzelfall hinausgehende Siedlungserweiterung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches hinaus keine anstrebenswerte Perspektive. Die Eigenart des Ortsbildes der Gemeinde ergibt sich aus der engen Bindung der Siedlung an die Geländetopographie des Kolberges. Die Bewahrung dieser landschaftsgeprägten Siedlungsstruktur und –begrenzung ist deshalb von besonderer Bedeutung.

- die Ergänzung des Innenbereiches, um bauliche Lücken insbesondere an den Haupterschließungswegen zu schließen.

Aus dem Erfordernis der Siedlungsverdichtung bei gleichzeitiger Begrenzung von Siedlungserweiterungen und dem auch in Kolberg natürlich vorhandenen Bedarf nach unbebauten Bauflächen zur Eigenentwicklung folgt das Ziel, neues Bauland in den größeren „Baulücken“ im erschlossenen Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

Bereiche, die wegen mangelnder baulicher Umgebungsprägung nicht als Baulücken nach § 34 Abs.1 und 2 bebaubar sind – das sind hier solche Bereiche, in denen drei oder vier aufeinanderfolgende Flurstücke entlang einer Erschließungsstraße unbebaut sind- sollen durch Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden.

## **2 Rechtliche Grundlagen der Satzung und Zulässigkeitsmerkmale für Bauvorhaben**

Rechtsgrundlage für die Abgrenzungssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB), für die Ergänzungsflächen zusätzlich das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) sowie das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG).

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. Die Gemeinde Kolberg hat jedoch bislang keine verbindlichen Bauleitpläne aufgestellt.

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

Die unbeplanten Bereiche des Gemeindegebietes werden von § 34 BauGB (Innenbereich) bzw. § 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 Bereich 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 Bereich besteht, ist dennoch häufig strittig, wo dieser endet, beispielsweise wenn die Bebauung nach außen hin unregelmäßig begrenzt ist hinsichtlich der Nutzungen in der Tiefe der Grundstücke diffus ausläuft oder auch wenn im Inneren der Siedlung ausgedehnte Flächen liegen, die unbebaut sind oder aus deren Bebauung sich kein Ordnungs- und Regelungsgehalt für neue Vorhaben ableiten lässt. 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 Willensbekundungen, sondern allein durch den vorhandenen und im Ortsbild wirksamen baulichen Bestand „geschaffen“. Für jedes Grundstück oder jeden Grundstücksteil, der in die Abgrenzungssatzung einbezogen wird, muss die Innenbereichsqualität bereits materiell bestehen. Mit der Abgrenzungssatzung werden also die bestehenden Grenzen des Innenbereichs nur abgebildet. Die Abgrenzungssatzung hat deshalb auch keine ausschließende Wirkung: Grundstücke oder Teile davon, die Innenbereichsqualität besitzen, können nicht durch die Satzung zum Außenbereichsbestandteil 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 erstreckt sich zwar in gewissem Sinnen auch noch auf die hinter dem Haus gelegene 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 baulichen Bestand unmaßgeblich.

Der Innenbereich endet auch unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen unmittelbar hinter dem letzten Haus des im Zusammenhang bebauten Bereiches. Ein Grundstück, das unmittelbar an das letzte vorhandene Gebäude des Innenbereichs anschließt, zählt bereits zum Außenbereich.

Der Bebauungszusammenhang 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 wiederum dann, wenn die Baulücke so groß ist, dass die vorhandene Bebauung keinen prägenden Einfluss auf die Bebauung der Baulücke ausüben kann (vgl. das zu den Ergänzungsflächen gesagte).

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 beispielsweise einer homogenen Wochenendhaussiedlung in ein Wohngebiet oder eine städtebauliche Neuordnung bebauter Bereiche sowie die Umwandlung einer zusammenhängenden Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden im Hinterland der Wohngrundstücke in eine zweite Wohngebäudereihe sind allein durch Satzung nach § 34 BauGB ebenso nicht möglich. Hierzu besteht in der Regel Planerfordernis.

Im unbeplanten Innenbereich sind 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 Geltungsbereiche, 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 für diese Flächen 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 Beurteilungskriterien anzuwenden.

Die im Zusammenhang bebaute Bereich (einschließlich der in den Innenbereich ergänzend einbezogenen Außenbereichsgrundstücke, s.u.) umfasst das in der Zeichnung der Satzung dargestellte Gebiet, welches sich innerhalb der eingezeichneten roten Grenzlinie befindet. Maßgeblich für die Begrenzung ist die Innenseite dieser Linie.

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. Die Prägungswirkung der bebauten Flächen wird zwar durch die planmäßige Siedlungsstruktur unterstützt, ist aber eingeschränkt durch die topografisch bedingte geringe bauliche Auslastung der Grundstücke (Hanglage) und den siedlungsbildprägenden waldartigen Baumbestand. Sowohl hinsichtlich Art und Maß der Bebauung als auch hinsichtlich der Bauweise ein Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben aus der jeweiligen Umgebungsbebauung ableitbar.

Bezugsgrößen für ein Vorhaben sind dabei 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 56 Nr.63). Mit dieser Einschränkung kann auf dem Kolberg als Groborientierung eine GRZ 0,2 festgestellt werden, im Dorfkern liegt diese bei etwa 0,5.

Bei den z.T. stark hängigen Grundstücken auf dem Kolberg bestehen erhöhte Anforderungen an den Bodenerosionsschutz, der ortstypisch durch eine waldartige Bepflanzung gewährleistet wird.

Zum Innenbereich gehören auch die erforderlichen Anlagen zur Grundstückerschließung, insbes. die innerörtlichen Straßen und Wege. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass nicht alle in der Flurkarte ausgewiesenen Wegeflurstücke auch als solche ausgebaut und genutzt sind und umgekehrt einzelne Erschließungswege eingerichtet wurden, die in der Flurkarte nicht nachvollziehbar sind. In Einzelfällen z.B. sind die Gebäude mit Fahrzeugen (Privat-Kfz., Versorgungs- bzw. Rettungsfahrzeuge) wegen der Hangneigung nicht von der angrenzenden Straße aus erreichbar, weshalb z.T. längere private Erschließungswege im rückwärtigen Bereich angelegt wurden.

Die Grenzlinie der Satzung berücksichtigt den Bestand der Erschließungsanlagen.

Es gibt in der Siedlung auf dem Kolberg größere Bereiche, die unbebaut sind bzw. deren verstreute Bebauung für eine Feststellung von Innenbereichsqualität nicht ausreicht. Der Bereich nördlich am Karpfenteich bzw. nördlich und südlich des Poetensteiges (das ist der dem Flurstück 90 -Dabernack-zugehörige Weg zwischen Bergstraße und Tannenweg) ist deshalb als „Außenbereich im Innenbereich“ festzustellen. Der Südbogen des Ringes [Name der Flurkarte „Kolbergring“] und der südliche Abschnitt des Flurstückes Tannenweg mit deren Anliegergrundstücken sowie der Ostteil des Bergplateaus (Flurstück 451/4 u.a.) sind ebenfalls als Außenbereichsflächen zu beurteilen.

Der damit verbleibende, durch diese Satzung unter Anwendung der o.g. Beurteilungskriterien festgestellte im Zusammenhang bebaute Bereich ist einschließlich der rd. 11 ha umfassenden Erschließungsflächen insgesamt ca. 66 ha groß (statistisch 2.000 m<sup>2</sup> je Einwohner).



Dem Innenbereich ganz oder anteilig zugehörig sind etwa 420 Flurstücke, von denen derzeit 42% (etwa 175) zum Wohnen bzw. für wohnartiges Gewerbe genutzt werden. Rund 195 Flurstücke sind mit Wochenend- oder Feriehäusern bebaut (46 %); etwa 50 Flurstücke sind unbebaut (12%). Oft sind mehrere Flurstücke zu einem Grundstück (auch mit Funktionsmischung Wohnen / Erholung) zusammengefasst.

Bei Beibehaltung der heutigen Siedlungsdichte hat Kolberg damit allein aus „Lückenbebauung“ (siehe dazu auch unter Punkt 3.2) und vor allem Umnutzung von Erholungsgrundstücken zum Wohnen im Innenbereich ein theoretisches Einwohnerentwicklungspotential von bis zu weiteren 490 Einwohnern (aus „Lückenbebauung“ +100 Personen, aus Umnutzung +390 Personen). Durch die bauliche Nachnutzung aufgelassener Erholungsanlagen (Betriebsferienlager) können mittelfristig etwa 20 % des rechnerischen Einwanderungspotentials realisiert werden, also etwa 100 Personen zuwandern und die Einwohnerzahl dann auf etwa 410 Personen erhöhen.

### 3.2 Ergänzung des Innenbereiches

Die Gemeinde kann gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB (Ergänzung, Einbeziehung) einzelne Außenbereichsflächen zusätzlich 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 Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Erforderlichenfalls sollen 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 (1.000 m<sup>2</sup>) und Festsetzungen von Maßnahmen zum naturräumlichen Ausgleich für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen aufgenommen.

Aufgrund der Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße soll die Zahl der möglichen neuen Baugrundstücke in den Ergänzungsflächen etwa auf die Anzahl der einbezogenen Flurstücke begrenzt werden.

Die Ergänzungsflächen sind in der Satzung mit einer blauen Grenzlinie gekennzeichnet.

Die Auslegung des Begriffes der Prägung „Ist nicht einfach“; Denn das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles verlangt ja schon – neben dem Ortsteil-, 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 Begriffes der Prägung auf § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, liefe die Satzungsermächtigung leer, weil nur solche Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden könnten, die ohnehin schon zu ihm gehörten. Von einer „entsprechenden Prägung“ im Sinne des § 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 – 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.“ Kommentar, Böll, Jäde, Das neue Baugesetzbuch im Bild, Rechtsstand Dezember 2001, Teil 4/4.5..2Seite 15f. Rd.-Nr. 37-39

Die für Kolberg im Satzungsentwurf festgelegten Ergänzungsflächen haben eine Gesamtfläche von etwa 2,8 ha, aufgeteilt auf die Einzel-Flächen

❖ 1	Flurstücke	104, 105, 106	4.800 m <sup>2</sup>
❖ 2	Flurstücke	705, 708, 709, 713	4.370 m <sup>2</sup>
❖ 3	Flurstücke	651/1 tw., 657, 658, 661	5.060 m <sup>2</sup>
❖ 4	Flurstücke	17, 18, 19/1, 736	5.710 m <sup>2</sup>
❖ 10	Flurstücke	52/3, 61, 62	<u>4.500 m<sup>2</sup></u>
Summe			24.440 m <sup>2</sup>

Das sind 5 % der Gesamtfläche des Innenbereiches- Baugrundstücke.

In diesen Ergänzungsflächen können bei Beachtung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße (1.000 m<sup>2</sup>) und der konkreten Erschließungssituation insgesamt 25 neue Baugrundstücke gebildet werden mit einem maximalen Beitrag zur Einwohnerentwicklung von 57 Personen ( 2,3 EW. je Haushalt). Ob jedoch in jedem Einzelfall Wohngebäude zulässig sind, ist bauordnungsrechtlich auf Grundlage des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu entscheiden.

Innerhalb dieser Ergänzungsflächen sind die rückwärtigen Grundstücksteile als nichtüberbaubare „Flächen zum Ausgleich“ nach § 9 Abs.1a BauGB mit einem Flächenmaß von insgesamt rd. 2,3 ha ha zeichnerisch dargestellt, und zwar im einzelnen:

			v.H. der Gesamtfläche
❖ 1	Ausgleichsfläche	2.980 m <sup>2</sup>	62 %
❖ 2	Ausgleichsfläche	2.140 m <sup>2</sup>	49 %
❖ 3	Ausgleichsfläche	2.320 m <sup>2</sup>	46 %
❖ 4	Ausgleichsfläche	2.570 m <sup>2</sup>	45 %
❖ 10	Ausgleichsfläche	<u>2.250 m<sup>2</sup></u>	<u>50 %</u>
Summe		12.260 m <sup>2</sup>	50 %

Maßgeblich sollen jedoch nicht die vorstehenden Flächenangaben sein, sondern die nach der textlichen Festsetzung 2 (siehe Abschnitt 4) rechnerisch zu ermittelnden Flächengrößen. Die zeichnerische Festsetzung der olivgrünen Flächen innerhalb der Ergänzungsbereiche definiert jedoch mit der Begrenzung der olivgrünen Flächen zur weißen Baufläche die hintere Baugrenze.

Die durch die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung vorgesehene Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den Innenbereich begründet auch 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. Mit Ausnahme der Ergänzungsfläche 4 liegen alle gekennzeichneten Ergänzungsflächen im festgelegten Siedlungsbereich, in dem die Siedlungstätigkeit vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen hat.

Die Ergänzungsfläche 4 befindet sich im Freiraum mit großflächigen Ressourcenschutz, in dem eine Siedlungserweiterung nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung dieser Ergänzungsfläche durch das benachbarte Autohaus, der damit verbundenen kleintelligen Arrondierung des Siedlungsbereiches und der gesicherten Erschließung kann nach Einzelfall-Prüfung durch die Raumordnungsbehörde von einer Vereinbarkeit mit dem Ziel 2.1.2 LEPeV ausgegangen werden.

In der Fläche 4 können bis zu vier Baugrundstücke eingerichtet werden und mit dem potentiellen Beitrag zur Einwohnerentwicklung von 9 – 10 Personen.

#### **4 Begründung der Festsetzungen für die Ergänzungsflächen**

Diese Ergänzungsflächen 1 – 3 und 10 sind Lücken entlang ausgebauter Straßen zwischen bestehenden Bebauungen. Die Fläche 4 bringt im Unterschied dazu eine geringfügige Siedlungserweiterung mit sich, die dazu führen soll, dass die Bebauung beider Straßenseiten im Ortseingangsbereich auf einheitlicher Höhe beginnt.

Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen ermöglichen jeweils eine einreihig straßenbegleitende Einzelhausbebauung.

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

**1. *Es ist eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB).***

Die Regelmäßigkeit der Liegenschaftskarte täuscht über die örtlichen Verhältnisse hinweg, da z.T. mehrere Flurstücke zu einem erheblichen größeren Grundstück verbunden sind. Die Grundstücksgrößen in der jeweils prägenden Umgebung sind sehr uneinheitlich. Die Grundstücke sind z.T. mit mehreren Gebäuden bebaut, die nicht bzw. nicht eindeutig in Haupt- und Nebengebäude unterschieden werden können. Zudem ist ein Mindest-Freiflächenanteil je Grundstück zur Wahrung des stark durchgrünten Ortsbildes zu gewährleisten es sollen keine Grundstücke entstehen, die sich zwar nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen, denen aber der ortsübliche Freiflächenanteil fehlt.

**2. *Die Grundstücke sind bis in eine Tiefe von 25 m, gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze, bebaubar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)***

Die bauliche Nutzung der Ergänzungsflächen 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 einer hinteren Baugrenze (als Parallele im Abstand von 25 m von der vorderen Grundstücksgrenze) dient diesem Ziel der Eingriffsminderung. Das konkret zulässige Maß der baulichen Nutzung wird jedoch durch diese Satzung nicht vorweggenommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen im jeweiligen Grundstückshinterland sind im Bauantragsverfahren näher zu bestimmen; je nach Hangneigung des Grundstückes werden diese Maßnahmen auch mit der Beherrschung des wild abfließenden Regenwassers und dem Erosionsschutz zu verbinden sein.

Aus der Zweckbindung „Flächen zum Ausgleich“ (grün bzw. braun unterlegte Flächen) ergibt sich, dass die in privaten Grünflächen zulässigen baulichen Nutzungen hier ausgeschlossen sind.

**3. *Für jeweils 50 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche ist auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbindung „Flächen zum Ausgleich“ ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)***

Die aus kommunalen Gründen angestrebte bauliche Verdichtung auf dem Kolberg führt zu einer Auslichtung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der Bauplätze. Mit dem Aufreißen des Baumkronendaches auf dem Kolberg wäre jedoch eine nachhaltige Veränderung des gewohnten, harmonischen Landschaftsbildes verbunden.

Die Festsetzung 3 dient deshalb – mit Ausnahme der Ergänzungsfläche 4 – der Erhaltung des waldartigen Siedlungscharakters. Im Landschaftsbild soll Kolberg weiterhin als „Wald“ wahrgenommen werden. Gleichzeitig soll der Laubholzteil zugunsten einer höheren Artenvielfalt und zur Verminderung der Brandgefahr erhöht werden. Zur Bepflanzung empfohlen werden Vogelkirsche, Bäume der Gattung Sorbus (Vogelbeere, Mehlbeere), Hainbuche und Sandbirke.

In der durch die angrenzende Offenlandschaft geprägten Fläche 4 werden heimische Obstbäume zur Pflanzung empfohlen.

Nach dieser Vorschrift ist für jedes Baugrundstück je nach baulicher Auslastung mit einer Anpflanzung von zwei bis fünf Bäumen zu fordern; bezogen auf etwa 13 durch die Satzung ermöglichte Baugrundstücke in den Ergänzungsflächen ist somit eine Pflanzung von etwa 45 Laubbäumen zu erwarten.

## **5 Hinweise**

### **5.1 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.

### **5.2 Schutz des Waldes**

Im als im Innenbereich dargestellten Areal befinden sich Flächen, die nach § 2 LWaldG Wald im Sinne des Waldgesetzes sind. Diejenigen Grundstücke, deren Waldeigenschaft durch die untere Forstbehörde festgestellt wurde, sind im Satzungsdokument farblich gekennzeichnet. Dabei sind hellbraun solche Flächen markiert, für die eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt wurde.

Für die dunkelbraun gekennzeichneten Waldflächen wurde eine Genehmigung zur Waldumwandlung nicht in Aussicht gestellt; sie sind deshalb nicht mit Wohngebäuden bebaubar.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Realisierung von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben auf heutigen Grundstücken mit Waldeigenschaft eine Waldumwandlungsgenehmigung vorliegen muss.

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.

### 5.3 Baumschutz

Ist aufgrund von Baumaßnahmen das Fällen von Bäumen außerhalb des Waldes unumgänglich, ist hierzu die Baumschutzsatzung anzuwenden und nach Maßgabe dieser Satzung eine Ausnahmege-  
nehmigung 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 gefälltten Bäume entsprechen.

### 5.4 Schutz der Gewässer Dokumentationspflicht von Bohrungen

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser überwiegend nur sehr gering  
geschützt, nur in Lagen über ca. 44 m NN ist das Grundwasser relativ geschützt. Die Versickerung von  
nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht größtenteils an Ort und Stelle  
möglich. An den Hängen des Kolbergs besteht bei Starkniederschlägen Erosionsgefahr an offenen  
Stellen.

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse wird auf die  
Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäss der Fassung des La-  
gerstättengesetzes vom 04.12.1934 hingewiesen, die gegenüber dem LGRB als zuständige geologi-  
sche Landesanstalt zu erfüllen ist.

Sollten im Zusammenhang mit Bauvorhaben Einleitungen von Wasser in Oberflächengewässer erfol-  
gen, ist vom Wasser-Bodenverband „Dahme-Notte“ eine einzelfallbezogene Stellungnahme einzuho-  
len.

### 5.5 Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle  
oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, diese unverzüg-  
lich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Außenstelle Cott-  
bus) 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 un-  
veränderten Zustands zu erhalten (§ 19 Abs.3 BbgDSchG).

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

Die alte Ortslage und der Gutsbereich bergen in ihrem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften  
Aus mittelalterlicher Zeit und erfüllen somit die Kriterien eines Bodendenkmals gem. § 2 Abs. 5  
BbgDSchG. Es gelten die Schutzbestimmungen, der als Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 5 BbgDSchG  
zu betrachten und zu behandeln ist.

Alle Maßnahmen in den Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§8  
BbgDSchG) Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde der zuständi-  
gen Kreisverwaltung im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde (§5Abs. 3 BbgDSchG). Sollten  
archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind dies in Verantwortung des Bauherren durchzu-  
führen (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG).

Im Vordergrund steht in jedem Falle der Schutz der Bodendenkmalsubstanz (§§ 12-14 BbgDSchG),  
weshalb großräumige Bodenangriffe von vornherein unterblieben sollten. Notwendige erdbewegende  
Maßnahmen sind zu minimieren, für die Verlegung von Kabeln und Rohrleitungen sind nach Möglich-  
keit vorhandene Trassen zu nutzen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist an allen Planungen zu  
beteiligen.

### **5.6 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 m<sup>2</sup>) erfüllen kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Standortbezogene Vorprüfung sind nicht erforderlich.

### **5.7 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.