

**Satzung zur Ergänzung  
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

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

**„Flur 3, Flurstück Nr. 114“**

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Ergänzungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr.3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Grundstück in Kolberg, „Flur 3 Flurstück 114“ erlassen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten blauen Abgrenzungslinie liegt, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gemeinde Kolberg einbezogen.
- (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.

**Amt Friedersdorf  
Gemeinde Kolberg  
Lindenstraße 14b  
15745 Friedersdorf**

Friedersdorf, den

18.09.2003

## **Begründung zur Ergänzungssatzung „Flur 3, Flurstück Nr. 114“ Gemeinde Kolberg**

### **Inhalt**

	Seite
1	2
2	3
3	3
4	3
5	3
6	4
7	4
8	6

### **1 Planerische und städtebauliche Situation**

Die Gemeinde Kolberg liegt im engeren Verflechtungsraum der Länder Brandenburg und Berlin, etwa 15 km südlich der Grenze zum Stadtbezirk Köpenick. Die Gemeinde Kolberg ist mit elf anderen Gemeinden im Amt Friedersdorf zusammengeschlossen. Das Verwaltungszentrum befindet sich in der Ortschaft Friedersdorf.

Die Gemeinde Kolberg hat die Abgrenzung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Bereiche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung wurde am 06.05.2003 genehmigt. Im Rahmen der Offenlegung vom 10.03.03 bis 24.03.03 wurde von einem Bürger der Antrag auf Feststellung der Innenbereichsqualität des Flurstückes 114 der Flur 3 gestellt. Dieser hatte in der Annahme, das Baugrundstück gehöre zum Innenbereich, an dem vorhandenen Gebäude bauliche Maßnahmen durchgeführt.

Das Flurstück 114 liegt an der Ecke Kurze Straße/Tannenweg. Die benachbarten Anliegergrundstücke und die gegenüberliegenden Grundstücke in der Kurzen Straße gehören gemäß Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zum baurechtlichen Innenbereich. Die Anliegergrundstücke im Tannenweg sind dagegen dem Außenbereich („Außenbereich im Innenbereich“) der Gemeinde zugeordnet. Diese Außenbereichszuordnung betrifft auch das Flurstück 114.

In der Abwägungsverhandlung über die Betroffenenbeteiligung am 10.04.2003 hatte die Gemeindevertreterversammlung entschieden, dass das Flurstück richtigerweise als Bestandteil des Außenbereichs festgestellt wurde. Die Gemeindevertretung hat aber auch anerkannt, dass das rd. 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches, insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kurzen Straße, in einer Weise baulich geprägt ist, die seine Einbeziehung in den Innenbereich durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB rechtfertigt.

Das Flurstück 114 wird durch diese benachbarte und gegenüberliegende Bebauung –wenn auch abgeschwächt– baulich geprägt. Beide Nachbarbebauungen sind aber nicht maßstabsbildend. Daher müssen im Rahmen der Ergänzungssatzung für das Flurstück 114 einzelne planungsrechtlichen Festlegungen in Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kolberg getroffen werden, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Entwicklungsziel für diesen Bebauungskomplex ist eine Einfamilienhaus-Bebauung.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für das Flurstück 114 als kleinflächige Arrondierung der Siedlung steht gemäß Stellungnahme gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin vom 22. April 2003 nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung „Flur 3 Flurstück 114“ umfasst ausschließlich das betroffene Flurstück und ist in der Karte zur Satzung durch eine blaue Linie begrenzt. Die äußere Kante der blauen Linie bildet dabei die Grenze der in den Innenbereich einbezogenen Ergänzungsfläche.

## 3 Kartengrundlage

Die zeichnerische Darstellung erfolgte auf der Grundlage der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kolberg, die auf der Grundlage der aktuellen Flurkarten und der aktuellen topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 erstellt wurde. Die Bebauung wurde aus dem Atkis Datenbestand des Landesvermessungsamtes Brandenburg übernommen. Der Kartenausschnitt zur Erläuterung der textlichen Festsetzung wurde auf Grundlage des amtlichen Lageplanes erstellt.

## 4 Wirkung der Satzung

Die Gemeinde kann durch Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die 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 im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dann nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet. Erforderlichenfalls können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1, 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.

Wie die Formulierung "einzelne Festsetzungen" klarmacht, kann in der Satzung aber keine umfassende Regelung der zulässigen baulichen Nutzung getroffen werden (kein Bebauungsplan-Ersatz). § 9 Abs.6 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Nr.3 (Ergänzungssatzung) sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs.1a und 8 BauGB anzuwenden. Nach § 1a Abs.3 BauGB erfolgt dabei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

## 5 Eingriffsminderung und –ausgleich

### 5.1 Charakterisierung des Eingriffs

Durch die Satzung werden ca. 1.500 m<sup>2</sup> Außenbereichsflächen in den Innenbereich des Ortes Kolberg einbezogen (s. Kartenausschnitt auf dem Satzungsdocument). Bei dieser Ergänzungsfläche handelt es sich um ein Gartengrundstück mit einem Gebäude im Bungalowstil. Dieses Gebäude wurde im Rahmen der bereits erfolgten Instandsetzung geringfügig vergrößert. Es handelt sich also um eine bereits durchgeführte Baumaßnahme, die nun zur Genehmigung beantragt wird. Daher lässt sich die Dimension des Eingriffs genau feststellen. Die Grundstücksfreifläche ist fast vollständig mit Kiefern bestockt.

Im Zuge der Baumaßnahme wurde ein Anbau in einer Größe von 7,3 m x 4,5 m erstellt. Der frühere (abgerissene) Anbau hatte eine Größe von 4,0 m x 4,0 m. Das Gebäude wurde also um eine Grundfläche von 16,8 m<sup>2</sup> vergrößert. Dem steht eine Entsiegelung von 1,4 m<sup>2</sup> (Abriss Außentoilette) gegenüber.

Anbau alt	4,0 m x 4,0 m = 16,0 m <sup>2</sup>
neu	7,3 m x 4,5 m = 32,8 m <sup>2</sup>
Erhöhung Grundfläche	= 16,8 m <sup>2</sup>
abzgl. Abriss	1,4 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung gesamt	= 15,4 m <sup>2</sup>

In den nächsten Jahren wird zudem ein vorhandener Kfz-Stellplatz wieder hergerichtet. Um den Eingriff zu mindern, werden hier ausschließlich Fahrspuren mit wasserdurchlässigem Pflaster (Rasengittersteine) verwendet. Bei Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster bedeutet dies keine zusätzliche Versiegelung. Eine Zufahrt zu dem Stellplatz ist bereits vorhanden. Sollte diese neu angelegt werden, dürfen auch hier ausschließlich Fahrspuren mit wasserdurchlässigem Pflaster angelegt werden. Bei einer Länge von 30 m und einer Breite von 1,6 m (2 x 0,8 m) entsteht eine Eingriffsfläche von 48 m. Bei wasserdurchlässigem Pflaster wird diese Eingriffsfläche mit dem Versieglungsfaktor  $VF = 0,7$  multipliziert. Es entsteht ein zusätzlicher **Kompensationsbedarf von 33,6 m<sup>2</sup>**. Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt also 49 m<sup>2</sup>.

Durch den durch die Satzung ermöglichten baulichen Eingriff durch Bodenversiegelung ist, -wenn auch in geringem Maße- das Schutzgut Boden betroffen. Die Bedeutung der Fläche für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung ist aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen eher als gering einzustufen und wird durch die Wirkung der Satzung nicht beeinträchtigt.

§ 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. 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. Die grundsätzliche Verpflichtung zur Eingriffsminderung besteht damit durch Gesetz.

Die Versiegelung des Bodens durch Bebauung kann im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen werden durch die Entsiegelung einer gleichgroßen Fläche. Eine weitere Fläche zur Entsiegelung steht jedoch hier nicht zur Verfügung. Eine ökologische Kompensation der Bodenversiegelung ist daher nur durch eine Aktivierung (ökologische Aufwertung) der Bodenfunktionen auf unbebauten Flächen möglich. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich z.B. die Erhöhung des Wurzelanteils im Boden, die bessere Wasserhaltung und die weitgehende Verhinderung von Erosion und Auswaschung positiv auf das Bodenpotential auswirken.

## 5.2 Kompensationsmaßnahmen

Bei der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird ein Verhältnis von Eingriffsfläche zu Kompensationsfläche von 1:1 zu Grunde gelegt. So entspricht 1 m<sup>2</sup> freiwachsender Hecke 1 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche, da in diesem Bereich die ökologische Funktion des Bodens aufgewertet wird. An der südlichen Grundstücksgrenze ist daher als Kompensationsmaßnahme eine Hecke aus heimischen Gehölzen (s. 7.1 Artenliste Sträucher) auf einer Länge von 12 m und in einer Breite von 2 m anzulegen.

Eingriffsfläche	Kompensationsmaßnahme
49 m <sup>2</sup>	Anlage von Hecken mit heimischen Gehölzen (12 m x 2 m) = 24 m <sup>2</sup> (12 m x 2 m) = 24 m <sup>2</sup> (8 m x 2 m) = 16 m <sup>2</sup>
	<b>Summe 64 m<sup>2</sup></b>

Der Eingriff in den Bodenhaushalt ist durch die Anlagen von Hecken auf 64 m<sup>2</sup> vollständig kompensiert. Zudem hat die Pflanzung die Funktion, das Gebäude in das Ortsbild einzubinden. Die Pflanzung heimischer Gehölze bedeutet weiterhin eine Aufwertung der Lebensraumfunktion.

## 6. Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbeeich der Satzung ist ein eingeschossiges Einzelhaus mit einer Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2 und 6 BauGB).
2. Als Maßnahme zum Ausgleich i.S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB wird folgende Festsetzung getroffen:

An der südlichen und westlichen Grenze des Grundstückes sind freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen auf einer Länge von 32 m und einer Breite von 2 m anzulegen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## 7. Hinweise

### 7.1 Artenliste für Pflanzmaßnahmen

#### Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn-Arten
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster*
Lonicera periclymentum	Deutsches Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose*
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus spec	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster*
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

### 7.2 Mindestpflanzgutqualität bei Gehölzen

Freiwachsende Hecken	Str, 2xv., 40-60 h He, 5-7 Tr,60-100 h
----------------------	---

### 7.3 Hinweise der Träger öffentlicher Belange

#### 7.3.1 Hinweis des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe:

In Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse wird der Projektträger auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. 1, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) hingewiesen, die gegenüber dem LGRB als zuständige geologische Landesanstalt zu erfüllen ist.

#### 7.3.2 Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Archäologisches Landesmuseums, Abtl. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus:

Im Bereich der ... Satzung sind bisher kein Bodendenkmale bekannt. Da aber aufgrund der topographischen Situation mit ihrem Vorhandensein zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen hingewiesen:

\*Besonders geeignet für arme Böden

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDschG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens **fünf Werktage in unverändertem Zustand** zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4, 20 BbgDSchG).

7.3.3 *Hinweis des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg, Hauptallee 116/8, 15838 Waldstadt:*

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.

## 8. Fotodokumentation



Abb.1 Annähernd fertiggestelltes Gebäude auf dem Flurstück 114 (Aufnahme aus südl. Richtung)



Abb. 2 Ortsuntypische Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf der südlichen Seite der Kurzen Straße (Aufnahme aus westlicher Richtung)