2. Ergänzungssatzung
nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB

Gemeinde Letschin

Begründung

Stand 02/2010

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Ziel und Begründung der Planung	3
2	Planverfahren	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Gemeinsame Landesplanung Berlin - Brandenburg	4
3.2	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland - Spree	4
3.3	Landwirtschaftsamt	4
4	Darstellung des Innenbereiches	4
5	Einzubeziehende Außenbereichsfläche	4
6	Voraussetzungen	4
7	Umweltschutz	5
7.1	Naturschutz	5
7.2	Immissionsschutz	6

1 Veranlassung

1.1 Ausgangssituation

Durch die Gemeinde Letschin wurde am 13.07.2009 beschlossen, für die Gemeinde Letschin eine Ergänzungssatzung (§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB) aufzustellen.

Mit dieser städtebaulichen Satzung nach § 34, Abs. 4 BauGB, wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

1.2 Ziel und Begründung der Planung

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, eine Außenbereichsfläche unter bestimmten Voraussetzungen konstitutiv als zum Innenbereich gehörig zu erklären.

Mit der Festlegung der Grenzen zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34, Abs. 4, Nr. 3 (Fläche Nr. 12), werden durch die Gemeinde Voraussetzungen für die Errichtung einer Tennisanlage am Gewerbegebiet Bahnhofstraße geschaffen.

In der Ergänzungssatzung legt die Gemeinde für unbebaute Bereiche im Außenbereich fest, dass diese künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind.

Die Ergänzungssatzung schafft neues Baurecht.

Die dargestellte Ergänzungsfläche nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 (Fläche Nr. 12), ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Letschin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Grundstück mit bisher privilegierter (landwirtschaftlicher) Nutzung soll zum Zweck nicht privilegierter Nutzung in den Innenbereich einbezogen werden.

2 Planverfahren

Die Gemeinde Letschin hat am 13.07.2009 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Bei der Aufstellung von Satzungen nach dem § 34, Abs. 4, Nr. 2 und 3 BauGB, sind die Vorschriften der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13, Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB, entsprechend anzuwenden.

Verfahrensschritte

<u>Aufstellungsbeschluss</u>	13.07.2009
<u>Auslegungsbeschluss</u>	17.09.2009
<u>Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB</u>	12.10. bis 19.11.2009
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger <u>öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB</u>	20.11. bis 23.12.2009
<u>Abwägungsbeschluss</u>	
<u>Satzungsbeschluss</u>	
<u>In-Kraft-Treten der 2. Ergänzungssatzung durch ortsübliche Bekanntmachung</u>	

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin - Brandenburg

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg teilte in ihrer Stellungnahme vom 25.08.2009 mit, dass die geplante Ergänzungssatzung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Weiterhin wird zur Ergänzungssatzung ausgeführt:

Der Geltungsbereich der geplanten Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar an eine gewerbliche Siedlungsfläche und entspricht damit dem Ziel 4.2 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind.

Darüber hinaus hat nur das Vereinsgebäude Siedlungscharakter, die weiteren Nutzungen sind ohnehin den Verkehrs- bzw. Freiflächen (hier speziell sportliche Zwecke) zuzuordnen.

3.2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland - Spree

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland - Spree teilte in ihrer Stellungnahme vom 12.08.2009 mit, dass sich die Ergänzungssatzung für eine Teilfläche in der Gemeinde Letschin bei Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

3.3 Landwirtschaftsamt

Das Landwirtschaftsamt stimmte in seiner Stellungnahme vom 12.08.2009 der Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den Innenbereich zu. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen war zudem im Landwirtschaftsamt nicht bekannt.

4 Darstellung des Innenbereiches

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB, ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer unterbrochenen Linie dargestellt.

5 Einzubeziehende Außenbereichsfläche

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche wurde in der Planzeichnung (Teil A) mit einer einfachen Diagonalschraffur dargestellt. Sie umfasst einen Teil des Flurstücks 334 der Flur 5 in Gemarkung Letschin. Die Fläche stellt eine unbebaute Fläche im Außenbereich dar, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist.

6 Voraussetzungen

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches (Gewerbegebiet) geprägt.

Durch die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich wird die geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt.

Es gibt keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Vom Landesumweltamt, Regionalabteilung Ost, werden keine naturschutzfachlichen oder naturschutzrechtlichen Belange geltend gemacht.

Die Erschließung ist über das Gewerbegebiet gesichert.

7 Umweltschutz

Durch die 2. Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem jeweiligen Ländergesetz unterliegen.

7.1 Naturschutz

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld befinden sich keine schutzwürdigen Bereiche und Schutzgebiete.

FFH und Vogelschutz

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4, Satz 1, Nr. 2 und 3 BauGB, ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b BauGB, genannten Schutzgüter bestehen.

Durch das mit der 2. Ergänzungssatzung erzeugte Baurecht werden Schutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Naturschutzrechtliche Regelungen

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a, Abs. 3 BauGB, anzuwenden, und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9, Abs. 1a BauGB).

Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird zurzeit vom Eigentümer teilweise als Lagerfläche für seinen Landwirtschaftsbetrieb bzw. von auf dem Gewerbegebiet angesiedelten Unternehmen genutzt. Es war vormals mit Gewächshäusern bestanden, welche durch Betonfahrbahnen sowie Heizungskanäle erschlossen waren. Die Gewächshäuser wurden nach 1990 zurückgebaut, Fundamentreste und Erschließungsanlagen sind noch vorhanden.

Das Grundstück wird nach der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand 24.06.2009) im Bestand als Industrie- und Gewerbebrache (Code 12320, Buchstabencode OGB) Regenerierbarkeit (Reg) X (keine Einstufung sinnvoll) eingestuft.

Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

Mit der Ergänzungssatzung werden die bisherigen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit wird auf dem Standort Bebauung ermöglicht, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung orientiert.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sollen 2 Tennisplätze, ein Vereinsgebäude sowie 10 PKW - Stellflächen errichtet bzw. angelegt werden.

Der in der Anlage dokumentierte Gehölzbestand (im Wesentlichen Pappeln) liegt außerhalb des beabsichtigten Eingriffsbereiches und bleibt erhalten.

Nach § 12, Abs. 1 BbgNatSchG, ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das Vermeidungsgebot ist striktes Recht, d. h., die Möglichkeiten der Vermeidung besitzen unbedingten Vorrang vor der Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Es wurde demnach in der 2. Ergänzungssatzung unter Punkt 4 festgesetzt, dass die Versiegelung von Boden zu minimieren ist.

Da eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigung, ohne das mit dem Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen, nicht möglich ist, wurde unter Punkt 4 der 2. Ergänzungssatzung weiterhin festgesetzt, dass die Überbauungs- und Versiegelungsflächen durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück auszugleichen sind. Die aufgeführten Festsetzungen sind bereits Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Letschins.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 02.12.09 mitgeteilt, dass die Festsetzungen gemäß Punkt 4 des Satzungsentwurfes als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden können.

7.2 Immissionsschutz

Belastungen durch Lärm, Stäube, Gase, Gerüche oder elektromagnetische Strahlen sind für den Standort nicht erkennbar.

Baumgutachten

Ergänzungssatzung Leitschin, Bereich Tennisplatz

Nr.	St. / Art deutsch	botanisch	Durchmesser in 1,30 m Höhe, m	Höhe, m	astfreie Höhe, m	Schadigungsgrad (siehe Legende)	Bemerkungen
Pappelbreite aus 12 hohen Pappeln und 2 weiteren aus Wurzelausschlag entstandenen							
1	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,90	20 - 25	5,00	1	
2	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,60	20 - 25	5,00	1	
3	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,50	20 - 25	2,00	1	
4	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,60	20 - 25	4,00	1	
5	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,40	20 - 25	2,00	1	
6	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,80	20 - 25	2,50	1	
7	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,60	20 - 25	2,00	1	
8	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,65	20 - 25	3,50	1	
9	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,35	20	2,00	2	
10	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,70	20 - 25	3,00	1	
11	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,70	20 - 25	2,00	1	
12	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,65	20 - 25	2,00	1	
13	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,20	7	0,00	1	
14	1 Pappel, Schwarzpappelhybride	Populus euramericana (Dode)	0,20	6	0,00	2	
15	1 Kirschbaum	Prunus avium	0,10	7	1,00	0	steht gleich neben der Pappelreihe
16	1 Kirschbaum	Prunus avium	0,15	7	1,00	0	steht gleich neben der Pappelreihe
17	1 Kirschbaum	Prunus avium	0,10	7	1,00	0	steht gleich neben der Pappelreihe
18	1 Pflaumenbaum	Prunus domestica	0,15	6	1,00	1	

Die Pappeln wurden einst im 2 m - Abstand gepflanzt, wegen Lücken heute teilweise im 4 m - Abstand

Sträucher, freiwachsend, gemischt aus:

- 1 Schneebere (Symphoricarpos albus), Hundsrose (Rosa canina)
- 2 Holunder (Sambucus nigra), Flieder (Syringa vulgaris), ca. 25 x 5 m = 125 m²
- 3 Pflaumengebüsch aus Wurzelhösslingen der o. g. Pflaumenbäume ca. 30 x 5 m = 150 m²

Legende Schadstufen

0 gesund bis leicht geschädigt Schädigungsgrad 0 - 10 %	Wachstum und Entwicklung arttypisch, volle Funktionsfähigkeit, gute Vitalität
1 geschädigt Schädigungsgrad 10 - 25 %	Wachstum und Entwicklung ausreichend, kleine Mängel, leicht eingeschränkte Funktionserfüllung, leicht nachlassende Vitalität
2 stark geschädigt Schädigungsgrad 25 - 60 %	Wachstum und Entwicklung leicht "gestört", Schadstellen, Vitalität gerade noch ausreichend, deutlich eingeschränkte Funktionserfüllung
3 sehr stark geschädigt Schädigungsgrad 60 - 90 %	Wachstum und Entwicklung erheblich gestört, größere Schadstellen, Vitalität nicht mehr ausreichend, schwere Beeinträchtigung der Funktion
4 absterbend bis tot Schädigungsgrad 90 - 100 %	Vitalität kaum feststellbar, Krone fast abgestorben, Totholz, kümmerliche Restbelaubung u. a.