

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Gemeinde Letschin OT Letschin

Auftraggeber/Bauherr: Gemeinde Letschin
Bahnhofstraße 30a
15324 Letschin

Auftragnehmer: Technisches Büro für Wasserwirtschaft
und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde

Tel.: 03344/4165-0
Fax: 03344/4165-44

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

**Gemeinde Letschin
OT Letschin**

Begründung

Begründung der Satzung der Gemeinde Letschin, OT Letschin

zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Letschin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie Festlegung der Grenzen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3.

1. Ausgangssituation

Durch die Gemeinde Letschin wurde beschlossen, für den OT Letschin eine Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) verbunden mit einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) aufzustellen.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 2 besteht die Möglichkeit, diese Satzungen miteinander zu verbinden.

Mit diesen städtebaulichen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, den Innenbereich vom Außenbereich abzugrenzen und damit Klarheit bei der städtebaulichen Beurteilung der Lage des Vorhabens zu erlangen.

2. Ziel und Begründung der Planung

Ziel der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung, so dass sich ein einheitlicher, in sich geschlossener Ortsrand herausbilden kann.

Die Gemeinde Letschin grenzt mit der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung den Innenbereich verbindlich vom Außenbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich ab und möchte mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen.

Mit der Festlegung der Grenzen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 (Flächen Nr. 1 - 11) werden durch die Gemeinde Voraussetzungen für Deckung des Wohnraumbedarfes sowie die weitere gesicherte Entwicklung des Ortsteils geschaffen.

Damit ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Gemeindegebiet strukturell geklärt: Vorhaben innerhalb dieses Bereichs richten sich nach § 34 BauGB, Vorhaben außerhalb dieses Bereichs nach § 35 BauGB.

In der Klarstellungssatzung legt die Gemeinde die nachweislich vorhandenen Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest. Diese Festlegung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich besitzt nur deklaratorische Bedeutung; sie führt für die einbezogenen Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

Das Baugesetzbuch regelt in § 34 die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

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

Die dargestellten Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Flächen Nr. 1 - 11) sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Letschin als Bauflächen dargestellt.

Durch die Einbeziehung vorhandener Baulücken in den Innenbereich wird die Zersiedlung der Landschaft verhindert und eine sparsame Nutzung von Grund und Boden gewährleistet.

Im Bereich der Hinterlandflächen bestehen innerörtliche Grünflächen, die auch weiterhin nicht als Bauland gelten.

3. Darstellung der Planbereiche

Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundstücke, die sich im beiliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1:2.500 innerhalb der Umrandung befinden, liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Letschin.

Für die Ausweisung der Grundstückstiefen ist die Innenkante der Begrenzungslinie maßgebend.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 BauGB.

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

Die mit einer einfachen Diagonalschraffur dargestellten Flächen stellen unbebaute Flächen im Außenbereich dar, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind.

4. Grünordnerische Maßnahmen

4.1 Eingriffsregelung

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des LK MOL wurde die Eingriffsregelung nicht abgearbeitet.

Zum o.g. Punkt wurde gemäß durchgeführter Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 11.09.2003 wie folgt diskutiert:

„Durch die Satzung werden durch die Gemeinde die nachweislich vorhandenen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt. Gleichzeitig werden mit der Aufnahme von Ergänzungsflächen unbebaute Bereiche im Außenbereich festgelegt, welche künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten sind und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind.“

Weitergehende inhaltliche Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder etwa zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach § 34 Abs. 4 Satz 3 nur bei der Ergänzungssatzung möglich und somit bei einer Klarstellungssatzung nicht zulässig.

Die geplante bauliche Nutzung von Ergänzungsflächen ist jedoch in dieser Planungsphase noch nicht absehbar und deshalb nicht festsetzbar.

Die Bebaubarkeit der Ergänzungsflächen richtet sich nach § 34 BauGB und können entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung bebaut werden.

Das Verlangen, Maß und Art der baulichen Nutzung festzusetzen ist eine für die aufzustellende Satzung überzogene Forderung und bezieht sich auf das Baugenehmigungsverfahren (B-Plan).“

Am 24.11.2004 erfolgte bezüglich der Abarbeitung der Eingriffsregelung eine Beratung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Umweltamt, des LK MOL.

Dazu wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde folgendes ausgeführt:

- Die Form der gewählten Eingriffskompensation wird seitens der UNB grundsätzlich akzeptiert.
- Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollte mit festgelegt werden.
- Die Festsetzung zu den Überbauungs- und Versiegelungsflächen sind zu präzisieren.
- Es ist eine Bestandsaufnahme der einzelnen Ergänzungsflächen durchzuführen (Beschreibung der Fläche, Bebauung, derzeitige Nutzung der Fläche).
- Es ist zu prüfen, ob eine Bepflanzung im Rahmen der möglichen Bebauung (in Anlehnung an die Umgebungsbebauung) als Ausgleich für die Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf der jeweiligen Fläche möglich ist.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 1

Die Ergänzungsfläche 1 hat eine Größe von ca. 1540 m² und befindet sich im Kreuzungsbereich Weidenweg/Kienitzer Straße.

Die Fläche ist unbebaut. Gegenwärtig ist die Fläche von Ruderalflora (Biotoptyp Ruderale Staudenflur, ohne Gehölze) bestanden. Der Biotoptyp ist nicht geschützt..

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 616 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 21 Stück zu pflanzen.

Die Fläche ist jetzt gehölzfrei, so dass die Anzahl Bäume (Laubbäume) gepflanzt werden könnten.

Es ist festzustellen, dass nur bei max. Ausschöpfung der GRZ diese Anzahl der Bäume zu pflanzen ist.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 2

Die Ergänzungsfläche 2 hat eine Größe von ca. 1865 m² und befindet sich angrenzend an die Försterstraße.

Angrenzend an die Försterstraße sind bereits tlw. Gehölzpflanzungen vorhanden. Die Fläche ist unbebaut und als Rasenfläche geprägt.

Die Rasenfläche ist artenarm aus Gräsern zusammengesetzt und wird augenscheinlich regelmäßig gemäht. Die Fläche wird derzeit nicht wirtschaftlich genutzt sondern stellt „öffentliches Grün“ dar (Biotoptyp Abstandsgrün mit Gehölzen).

Auf der Fläche selber befinden sich kleinere Obstbäume (3 Stück).

Der Biotoptyp ist nicht geschützt.

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 746 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 25 Stück zu pflanzen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bepflanzung ist die Pflanzung der erforderlichen Anzahl von Bäumen möglich.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 3

Die Ergänzungsfläche 3 hat eine Größe von ca. 4510 m² und befindet sich angrenzend an der Straße „Hehl“.

Das Flurstück 46 ist mit einer Scheune und Obstbäumen bestanden. Die angrenzenden Flurstücke werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Zwischen den einzelnen Flurstücken steht ein Zaun bzw. werden die Flurstücke durch einen Weg getrennt.

Die rein nutzbar bebaubare Fläche der Ergänzungsfläche 3 beschränkt sich auf ca. 3135 m².

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 1254 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 42 Stück zu pflanzen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bepflanzung ist die Pflanzung der erforderlichen Anzahl von Bäumen auf dem Grundstück selbst nur bedingt möglich.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 4

Die Ergänzungsfläche 4 hat eine Gesamtgröße von ca. 1570 m² und befindet sich am Birkenweg.

Die Fläche ist unbebaut. Gegenwärtig ist die Fläche von Ruderalflora (Biotoptyp Ruderale Staudenflur, ohne Gehölze) bestanden. Der Biotoptyp ist nicht geschützt.

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 616 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 21 Stück zu pflanzen.

Die Fläche ist jetzt gehölzfrei, so dass die Anzahl Bäume (Laubbäume) gepflanzt werden könnte.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 5

Die Ergänzungsfläche 5 hat eine Größe von ca. 2978 m² und befindet sich angrenzend an die Gartenstraße.

Die Fläche ist unbebaut und größtenteils als Rasen- und Ackerfläche geprägt. Das Flurstück 527 ist eine Fläche, welches von Ruderalflora bestanden ist. Die vorzufindenden Biotoptypen sind nicht geschützt.

Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze.

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 1191 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 40 Stück zu pflanzen.

Die Fläche ist jetzt gehölzfrei, so dass die Anzahl Bäume (Laubbäume) gepflanzt werden könnte.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 6

Die Ergänzungsfläche 6 hat eine Größe von ca. 4660 m² und befindet sich als straßenbegleitende Fläche an der Küstriner Straße (Straße der Freundschaft) und der Siedlung.

Die Fläche ist unbebaut. Gegenwärtig wird die Fläche als Acker- bzw. Grünfläche genutzt.

Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze. Die vorzufindenden Biotoptypen sind nicht geschützt.

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 1864 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke. Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 62 Stück zu pflanzen.

Die Fläche ist jetzt gehölzfrei, so dass die Anzahl Bäume (Laubbäume) gepflanzt werden könnte.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 7

Die Ergänzungsfläche 7 hat eine Größe von ca. 4778 m² und befindet sich an der Bahnhofstraße.

Die Fläche wird zur Zeit gewerblich vom Dachdeckermeister Blankenfeld für die Aufstellung von Dachsteinausstellungsmuster und tlw. als Zwischenlager für Kleinstmaterialien genutzt.

Durch die Fa. Blankenfeld ist geplant, den gesamten Betrieb von der Gartenstraße 3a auf die Ergänzungsfläche 7 an der Bahnhofstraße „umzusiedeln“. Seitens der Gemeinde Letschin wird die Ausgliederung des Gewerbebetriebes aus dem „Allgemeinen Wohngebiet“ auf die Ergänzungsfläche 7 (gemischte Baufläche) befürwortet.

Es ist vorgesehen, auf der Ergänzungsfläche 7 Lager- und Bürogebäude für den Handwerksbetrieb zu errichten. Lärmemissionen sind vom Handwerksbetrieb Blankenfeld nicht zu erwarten, da keine verarbeitenden Tätigkeiten bzw. Produktionstätigkeiten stattfinden.

Die Flächen, die nicht von der Fa. Blakenfeld genutzt werden, sind unbebaut und werden derzeit als Koppel und Weideland genutzt. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze.

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 1911 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke. Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 64 Stück zu pflanzen.

Die Fläche ist jetzt gehölzfrei, so dass die Anzahl Bäume (Laubbäume) gepflanzt werden könnte.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 8

Die Ergänzungsfläche 8 hat eine Gesamtgröße von ca. 2863 m² und befindet sich an der Feldstraße.

Die Fläche ist unbebaut. Gegenwärtig wird die Fläche als Grabeland genutzt. Beidseitig grenzen bereits bebaute Grundstücke an die Ergänzungsfläche.

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 1145 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 38 Stück zu pflanzen.

Die Fläche ist zwar gehölzfrei, jedoch ist die Anpflanzung von 38 Stück Laubbäumen (76 Stück Obstbäume) auf dem Grundstück nur bedingt möglich.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 9

Die Ergänzungsfläche 9 hat eine Größe von ca. 3190 m² und befindet sich an der Feldstraße.

Die Fläche ist unbebaut. Gegenwärtig ist die Fläche als Grabeland bzw. Rasenfläche geprägt.

Die Rasenfläche ist artenarm aus Gräsern zusammengesetzt und wird augenscheinlich regelmäßig gemäht. Die Fläche wird derzeit nicht wirtschaftlich genutzt sondern stellt „öffentliches Grün“ dar (Biotoptyp Abstandsgrün mit Gehölzen).

Auf der Fläche selber befinden sich eine als Flurstücksgrenze angelegte Reihe aus bis ca. 3,00 m hohen Nadelbäumen.

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 1276 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 43 Stück zu pflanzen.

Die Anpflanzung von 43 Stück Laubbäumen (86 Stück Obstbäume) auf dem Grundstück ist nur bedingt möglich.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 10

Die Ergänzungsfläche 10 hat eine Größe von ca. 1320 m² und befindet sich am Groß Neuendorfer Landweg und stellt eine Spiegelung der vorhandenen Bebauung dar (straßenbegleitende Bebauung).

Die Fläche ist unbebaut. Gegenwärtig ist die Fläche von Ruderalflora (Biotoptyp Ruderale Staudenflur, ohne Gehölze) bestanden. Der Biotoptyp ist nicht geschützt.

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 528 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 18 Stück zu pflanzen.

Die Fläche ist jetzt gehölzfrei, so dass die Anzahl Bäume (Laubbäume) gepflanzt werden könnte (Pflanzungen als Sichtschutz zu benachbarten Lagerhallen denkbar).

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen Fläche 11

Die Ergänzungsfläche 11 hat eine Größe von ca. 1762 m² und befindet sich an der Kienitzer Straße.

Die Fläche ist unbebaut. Gegenwärtig ist die Fläche von Ruderalflora (Biototyp Ruderale Staudenflur, ohne Gehölze) bestanden. Der Biototyp ist nicht geschützt.

Bei einer unterstellten max. zulässigen GRZ von 0,4 beliefe sich die max. zulässige Überbauungs- und Versiegelungsfläche auf 705 m², unabhängig von der Zahl und dem Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Bei Ansatz von 1 Laubbaum je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche wären 24 Stück zu pflanzen.

Die Fläche ist jetzt gehölzfrei, so dass die Anzahl Bäume (Laubbäume) gepflanzt werden könnte (Pflanzungen als Sichtschutz zu benachbarten Grundstücken und als Abgrenzung zum vorbeiführenden Graben).

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Vorhabenflächen liegen im Innenbereich der Siedlung und schließen Baulücken.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die für alle Teilflächen gelten, gemindert (siehe Pkt. 4.2).

Auszugleichen ist der unvermeidbare Eingriff in den Boden durch Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung von Flächen kann nur teilweise durch Pflanzung auf den jeweiligen Flächen kompensiert werden. Die Versiegelung der restlichen Flächenanteile ist durch die Entsiegelung von gemeindeeigenen Flächen bzw. durch Pflanzungen innerhalb des Gemeindegebietes in Abstimmung mit der Gemeinde zu realisieren. Gemeindeeigene Flächen, welche für Ausgleichspflanzungen zur Verfügung gestellt werden können, sind das Flurstück 27/2 der Flur 4 in der Gemarkung Letschin sowie Flächen innerhalb des Fontaneparks (Flurstücke 164/2 und 176 der Flur 4 der Gemarkung Letschin).

Der Eingriff in Gehölzstrukturen kann derzeit nicht genau bestimmt werden, da die Lage der Baufelder, die Wegebeziehungen und Grundstückszufahrten sowie die Anzahl der Baugrundstücke nicht bekannt sind.

Die Festsetzung des Ausgleichs erfolgt mit der Bauantragstellung und Einreichung des jeweiligen Fällantrages für Bäume, die nicht erhalten und geschützt werden können.

Der Fällantrag ist an die Untere Naturschutzbehörde zu richten, die den Ausgleich in Abhängigkeit von Anzahl und Qualität der Fällbäume verbindlich festsetzt.

Mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert und unvermeidbare nachhaltige und erhebliche Eingriffe ausgeglichen.

Das Ortsbild des Ortsteiles Letschin wird nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V)

Die Festsetzungen der folgenden Maßnahmen sollen gewährleisten, dass bereits ab Baubeginn die Auswirkungen der Eingriffe auf die Schutzgüter minimiert werden. Im Mittelpunkt stehen die Eingriffe in den Boden und in die Gehölzvegetation.

V 1 Die Versiegelung von Boden ist zu minimieren.

Auf den Grundstücksflächen sind Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, sind unzulässig.

4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, auszugleichen (§12 Absatz 2 BbgNatSchG). Auszugleichen ist die Überbauung und Versiegelung von Boden.

A/E 1 Die Überbauungs- und Versiegelungsfläche ist 1:1 durch Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle auszugleichen.

A/E 2 Ist die Entsiegelung befestigter Flächen bzw. Fundamente an anderer Stelle nicht möglich, ist die Überbauungs- und Versiegelungsfläche durch Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück oder außerhalb des Grundstücks in Abstimmung mit der Gemeinde auszugleichen.

Bei Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden (siehe Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölzbepflanzungen).

Je angefangene 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche sind zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 12 – 14 cm) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm, StU 12 – 14 cm) oder
- 30 heimische Sträucher (siehe Pflanzliste)

Die Pflanzung von Scheinzypressen (*Chamaecyparis*), Bastardzypressen und Lebensbäumen (*Thuja*) ist zu vermeiden und wird als Ausgleich nicht angerechnet.

Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölzbepflanzungen

Baumarten

Nass/reich

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeinde Esche
<i>Salbe fragilis</i>	Bruch-Weide

Nass/arm

<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer

Feucht-frisch/reich

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus Betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus-robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Tilia Cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Feucht-frisch/arm

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus-robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Malus sylvestris</i>	Kultur-Apfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Nordische Eberesche

Trocken/reich

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere

Trocken/arm

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer

Straucharten

Nass/reich

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix cinerea	Graue Weide
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Salix perrtandra	Lorbeer-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Feucht-frisch/reich

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Feucht-frisch/arm

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera pericylmenum	Wald-Geißblatt
Prunus domestica	Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche

Nass/arm

Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix repens	Kriechweide

Trocken/reich

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tormentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn

Trocken/arm

Genista tintoria	Färber-Ginster
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa tormentosa	Filz-Rose
Sarothamnus scoparius	Besenginster

5 Denkmalschutz

Bodendenkmale

1.

Im Satzungsbereich ist das Bodendenkmal "mittelalterlicher Ortskern" gekennzeichnet. Auf Grund seiner Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg steht dieses Bodendenkmal unter Schutz (§ 8 BbgDSchG) und ist zu erhalten (§§ 12 Abs. 1, 13 Abs. 1 BbgDSchG) - und zwar einschließlich seiner Umgebungsschutzzone (§ 14 BbgDSchG).

2.

Erdbewegende Maßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung von Neubauten und der Verlegung von Versorgungseinrichtungen, stellen Veränderungen und Maßnahmen an dem Bodendenkmal dar. Sie bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises (§15 Abs. 1 und 4 BbgDSchG). Diese Erlaubnis ist im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens vorzulegen. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte der Fläche bzw. der Veranlasser der Maßnahme unterliegt nach § 15 Abs. 3 BbgDSchG der Verpflichtung, diese Veränderungen an dem Bodendenkmal zu dokumentieren.

3.

Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen. Dies ist bei entsprechenden terminlichen und finanziellen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen. Wir weisen daraufhin, dass sich die Kosten für eine archäologische Dokumentation regelmäßig minimieren lassen, wenn Bodeneingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.

Baudenkmale

Bei einer Bebauung westlich des Birkenweges ist der Umgebungsschutz des Einzeldenkmals ehemaliges Armenhaus Birkenweg 1 -heute Letschiner Heimatstuben- zu beachten. Gemäß § 14 BbgDSchG darf die Umgebung eines Denkmals nicht so verändert werden, dass das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Zudem sind die Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals gemäß § 15 BbgDSchG erlaubnispflichtig durch die untere Denkmalschutzbehörde. Zur Wahrung des denkmalgeschützten Erscheinungsbildes des Armenhauses und der in seiner historischen Bebauung noch intakten Struktur des Birkenweges wird dringend geraten, bei Bebauung der Fläche auf eine einheitliche Flucht, Stellung der Baukörper sowie Gestaltung der Gebäude zu achten.

Das Einzeldenkmal ist in der Satzung gekennzeichnet (§ 34 Abs.4 Satz 4 BauGB).

6 Kampfmittelbelastung

Gemäß Aussagen des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

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.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Regionalplanung / Bilanzierung

Entsprechend dem § 54 BbgWG weisen wir darauf hin, dass soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser zu versickern ist.

Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den vorgenannten Voraussetzungen oberflächlich zu versickern. Diese Maßnahme dient der Grundwasserneubildung im Niederschlagsgebiet und wird zusätzlich durch eine Minimierung der Flächenversiegelung unterstützt.

Messnetze Grundwasser / Oberflächenwasser

Grundwasser

Innerhalb der Planungsgrenzen befindet sich eine Grundwassermessstelle des Landesumweltamtes Brandenburg. Stammdatenauszug zur Messstelle.

Messst.-Name	Messst.-Nr.	Rechtswert	Hochwert	Datenerfassung
Letschin	3352 2324	54.56350	58.34910	4x im Monat

Die Koordinaten basieren auf der Grundlage des Gauß-Krüger-Koordinatensystems 40/83 (Bessel-Ellipsoid). Die vier Messtermine des jeweiligen Monats belaufen sich auf den 1., 8., 15. und 22. Kalendertag.

Die genannte Messstelle ist zu erhalten und zu schützen.

Der ungehinderte Zugang der eingesetzten Pegelbeobachter und Techniker zu der Messstelle ist zu gewährleisten.

Oberflächenwasser

Einrichtungen des Landesoberflächenwassermessnetzes werden von der Planung nicht berührt.

Unabhängig von den Landesmessstellen sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu berücksichtigen. Der Bestandsschutz ist in diesem Fall zu prüfen.

Um Überplanungen generell auszuschließen, ist beim Auffinden nicht zuordenbarer hydrologischer und hydrogeologischer Messstellen das Landesumweltamt Brandenburg, Dezernat W 9/2, Frankfurt (O) zu verständigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 115 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (Gbl. Teil I, Nr. 22, Seite 302) verpflichtet, Messstellen auf Anordnung durch die zuständige Wasserbehörde zu dulden. Das heißt im Einzelnen, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen die notwendige Errichtung und der Betrieb von Messanlagen des Gewässerkundlichen Landesdienstes (Pegel-, Abfluss, Grundwasser- u. a. Messstellen) sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen nicht eingeschränkt werden darf und zu dulden ist.

Gewässergüte Grundwasser / Oberflächenwasser

Grundwasser

Zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergeben sich keine Hinweise.

Es sind keine landeseigenen Anlagen (Grundwasserbeschaffenheitsmessstellen) im Bereich der Satzung vorhanden.

Oberflächenwasser

Aus Sicht der Gewässergüte Oberflächenwasser bestehen keine Einwände zum o.g. Entwurf.

Wasserbau / Hochwasserschutz

Es werden keine Hinweise gegeben.

8 Energieversorgung

Versorgungsträger ist die e.dis Energie Nord AG.

9 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Landesstraßen L 33, L 334 und L 335, deren Baulast das BSBA Frankfurt (Oder) verwaltet..

Gemäß § 24 Brandenburgisches Straßengesetz dürfen bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Darüber hinaus sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht zulässig.

Bauanträge für die einzelnen Planflächen entlang der Landesstraßen sind dem BSBA Frankfurt (Oder) zu gegebener Zeit gesondert zur Stellungnahme vorzulegen.

Aufgrund der Nähe der Landesstraßen werden für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vom Baulastträger der Straße keine Leistungen übernommen.

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung der Flächen sind mit dem BSBA Frankfurt (Oder) rechtzeitig Abstimmungen zu führen.

Zufahrten sind dabei zu bündeln und auf ein Minimum zu beschränken.

Die erforderlichen Sichtweiten sind zu gewährleisten.

Eine rückwärtige Erschließung ist zu prüfen..

10 Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen und Altstandorte)

Auf der Grundlage der in der UAWB/UB zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen – Altlastenkataster – befinden sich die Ergänzungsflächen 1-11 nicht als Altlast- und Altlastverdachtsflächen registriert.

Sollten dennoch im Zuge von geplanten Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die UAWB/UB des Umweltamtes MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen (§§ 31 u. 37 BbgAbfG vom 06.06.1997).

11 Telekommunikation

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikations(TK)-linien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden entsprechend der „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und –anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ vom zuständigen PTI 21/ PPB 3 in 15234 Frankfurt (Oder), Spitzkrugring 10, Tel. (0331)123-78420 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen bzw. Kleingehölzen (Pkt. 4 Grünordnerische Maßnahmen) wie auch bei der Herstellung von neuen Grundstückseinfriedungen sind die o. g. Forderungen zum Schutz der TK-Linien ebenfalls zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der zusätzlichen Baugrundstücke im Plangebiet ist die Verlegung zusätzlicher TK-Linien erforderlich. Hierfür sind geeignete und ausreichende Trassen für deren Unterbringung vorzusehen.